

BEBAUUNGSPLAN OT SCHILDOW GML NR. 16

„Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfließ“

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB)

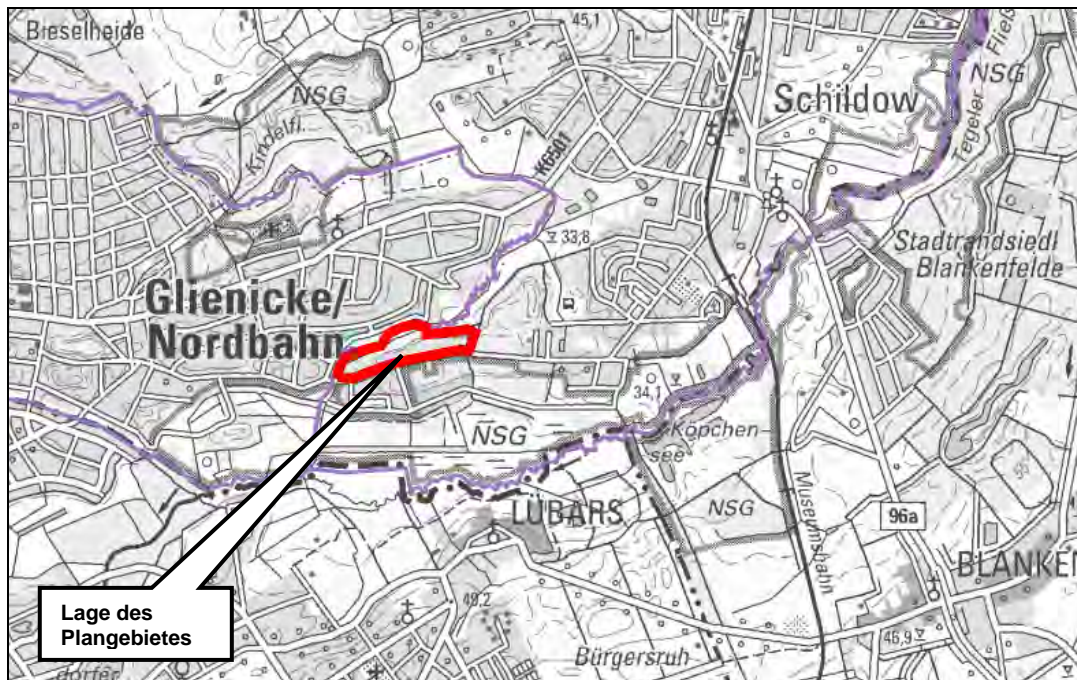


**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Mühlenbecker Land

“Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfließ”

(einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB)



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Satzung

Juli 2015

Begründung
Festsetzungen

Planungsbüro



Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
Plangrundlage:	Automatisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg Fotos und Vor-Ort-Analysen Büro Ludewig 12/2013

INHALT

Begründung des Bebauungsplanes	4
I Planungsgegenstand und Planungsziele	4
1. Lage des Plangebietes	4
1.1 Regionale Einordnung	4
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3. Geltungsbereich	6
2. Planungserfordernis, Planungsziele	6
2a Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Ergebnis der Beteiligung	6
3. Vorhandenen Bebauung und Erschließung im Plangebiet	8
3.1 Übersicht	8
3.2 Vorhandene Erschließung	8
3.2.1 Straßenseitige Erschließung	8
3.2.2 Erholungswege im Bereich des Plangebietes	9
3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr	10
3.2.4 Ver- und Entsorgung	10
3.3 Wohngebäude im Plangebiet	12
3.4 Vorhandene Art der baulichen Nutzung	14
3.5 Vorhandene Baugrundstücksgrößen und Baugrundstücksstruktur	15
3.5.1 Vorhandene Größe der Baugrundstücke	15
3.5.2 Vorhandener Baugrundstückszuschnitt	16
3.6 Vorhandenes Maß der baulichen Nutzung	16
3.6.1 Vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen	16
3.6.2 Vorhandene Grundflächenzahl	17
3.6.3 Vorhandene Zahl der Vollgeschosse	17
3.7 Vorhandene Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche	18
3.7.1 Vorhandene Bauweise	18
3.7.2 Vorhandene überbaubare Grundstücksfläche	19
4. Geologie, Hydrogeologie	19
4.1 Geologie, Bergbau	19
4.2 Geländehöhen, Hydrogeologie	20
5. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	20
6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	20
7. Kampfmittelbelastung	23

8.	Biotope	23
8.1.	Biotopeverbund	23
8.2	Biotope darstellung des Plangebietes	25
8.3	Biotope typenbewertung	26
9.	Flora und Baumbestand auf den Baugrundstücken	29
10.	Wald im Plangebiet	30
11.	Artenschutz, Fauna	33
11.1.	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	33
11.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotope typen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	33
11.3	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	35
11.3.1	Betroffene geschützter oder streng geschützter Arten	35
11.3.2	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	36
11.3.2.1	Beurteilung der Betroffenheit europäischer geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung	36
11.3.2.2	Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten	36
11.3.3	Maßnahmen	37
II	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	38
1.	Raumordnung und Landesplanung	38
2.	Regionalplanung	39
3.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	40
3.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes im Plangebiet	40
3.2	Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	41
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	42
4.1	Übersicht, Ermittlung betroffener Schutzgebiete	42
4.2	FFH „Eichwerder Moorwiesen“	43
4.2.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des FFH „Eichwerder Moorwiesen“	43
4.2.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“	43
4.2.2.1	Prüfung möglicher erheblicher direkter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch die geplante Festsetzung eines reinen Wohngebietes	43
4.2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher indirekter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung	44
4.2.2.3	Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet	44
4.2.2.4	Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigung geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient	45
4.2.2.5	Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“	46
4.3	LSG „Westbarnim“	46
4.3.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“	46
4.3.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“	47
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	47
6.	Immissionsschutz	48
6.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	48
6.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	48
6.3	Verkehrslärm	49
7.	Klimaschutz	49
8.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet	50

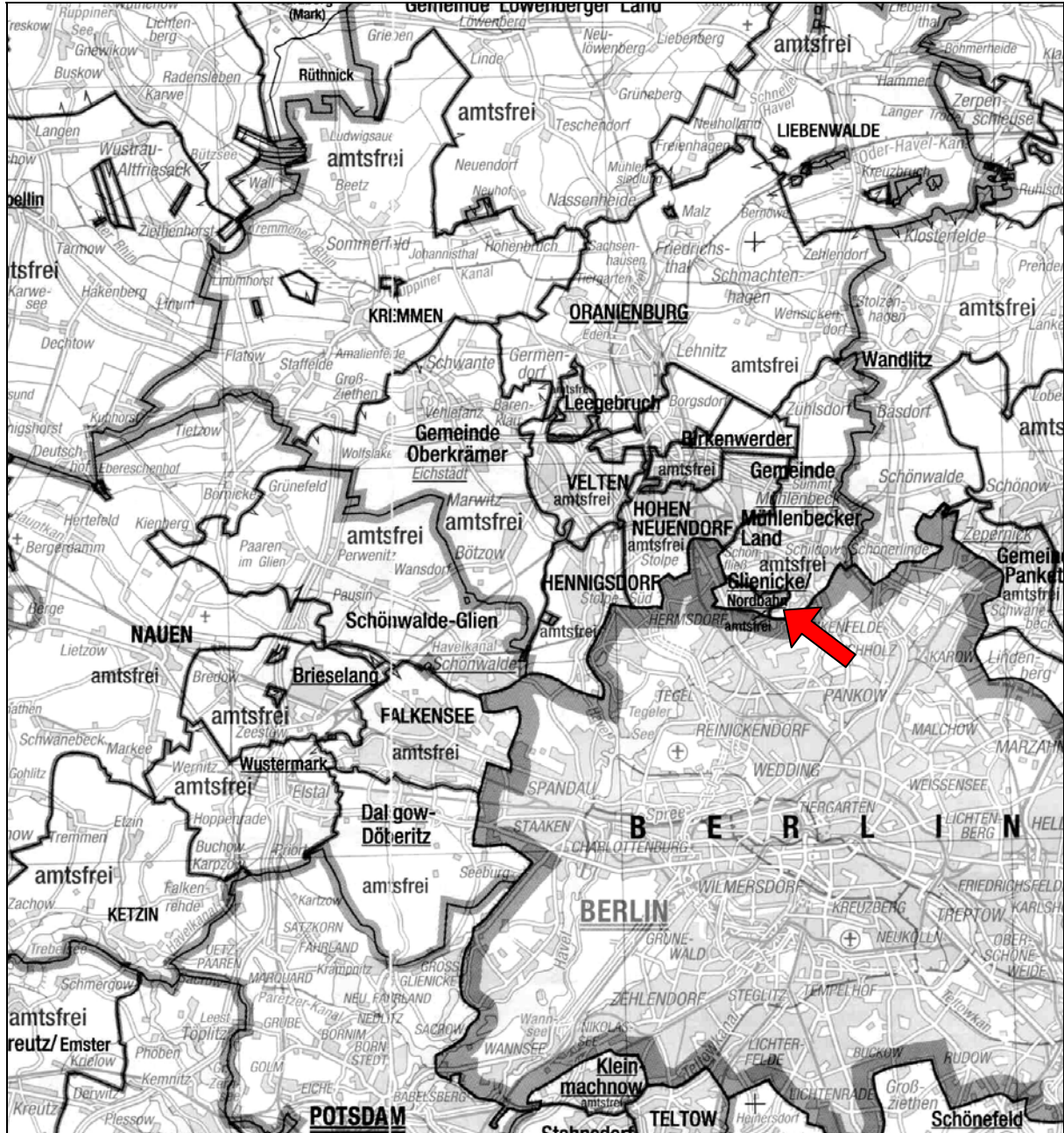
III	Planungskonzept- Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	50
1.	Geplante Art der baulichen Nutzung	50
2.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	50
2.1	Grundflächenzahl	50
2.2	Zahl der Vollgeschosse	50
3.	Geplante Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen	51
3.1	Bauweise	51
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	51
3.3	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	52
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	53
5.	Bestandsschutz	53
6.	Städtebauliche Kennwerte	53
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planverfahren	53
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	53
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	54
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	56
3.1	Rechtliche Anforderungen an einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB	56
3.2	Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan	57
	Rechtliche Grundlagen	59
	Quellen	59
Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfließ" (einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB)		60
	Textliche Festsetzungen	60
	Planzeichnung, Legende	62
	Anlagen	
	Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	63
	Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	66

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I/1. Lage des Planungsgebietes

I/1.1 Regionale Einordnung



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 13.000 Einwohner. Ein Anteil von 6.000 EW lebt im OT Schildow. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

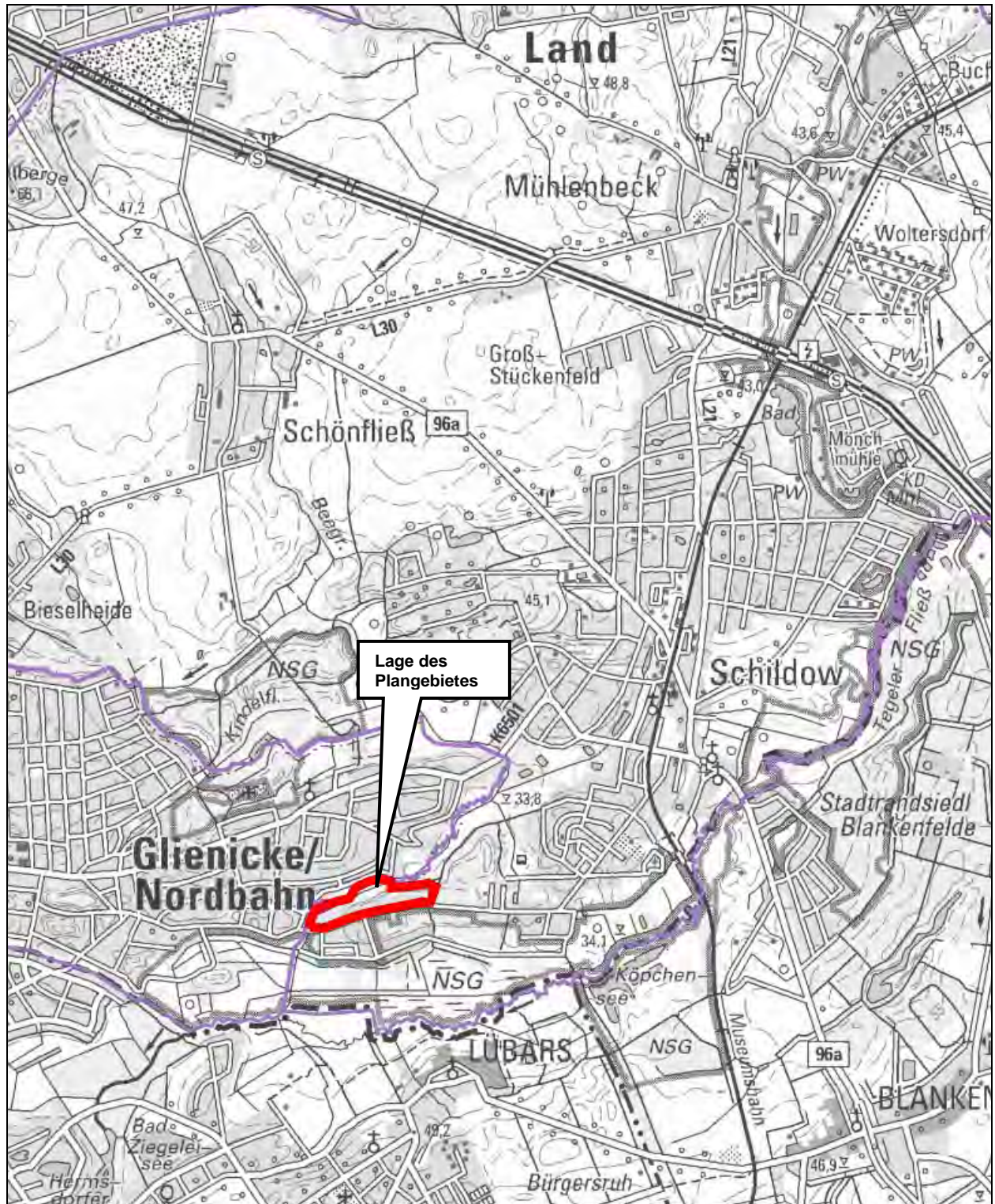
Südwestlich grenzt die Gemeinde Glienicke / Nordbahn an. Weitere Nachbarn sind die Stadt Hohen Neuendorf und die Gemeinde Birkenwerder im Westen, die Stadt Oranienburg im Norden, die Gemeinde Wandlitz im Osten und das Land Berlin im Südosten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Mühlenbecker Land am westlichen Siedlungsrand von Schildow nördlich der Hermsdorfer Straße. Es wird begrenzt durch:

- den Landschaftsraum des Kindelfließes im Westen und Norden,
- die Hermsdorfer Straße im Süden,
- Wald im Nordosten und Osten

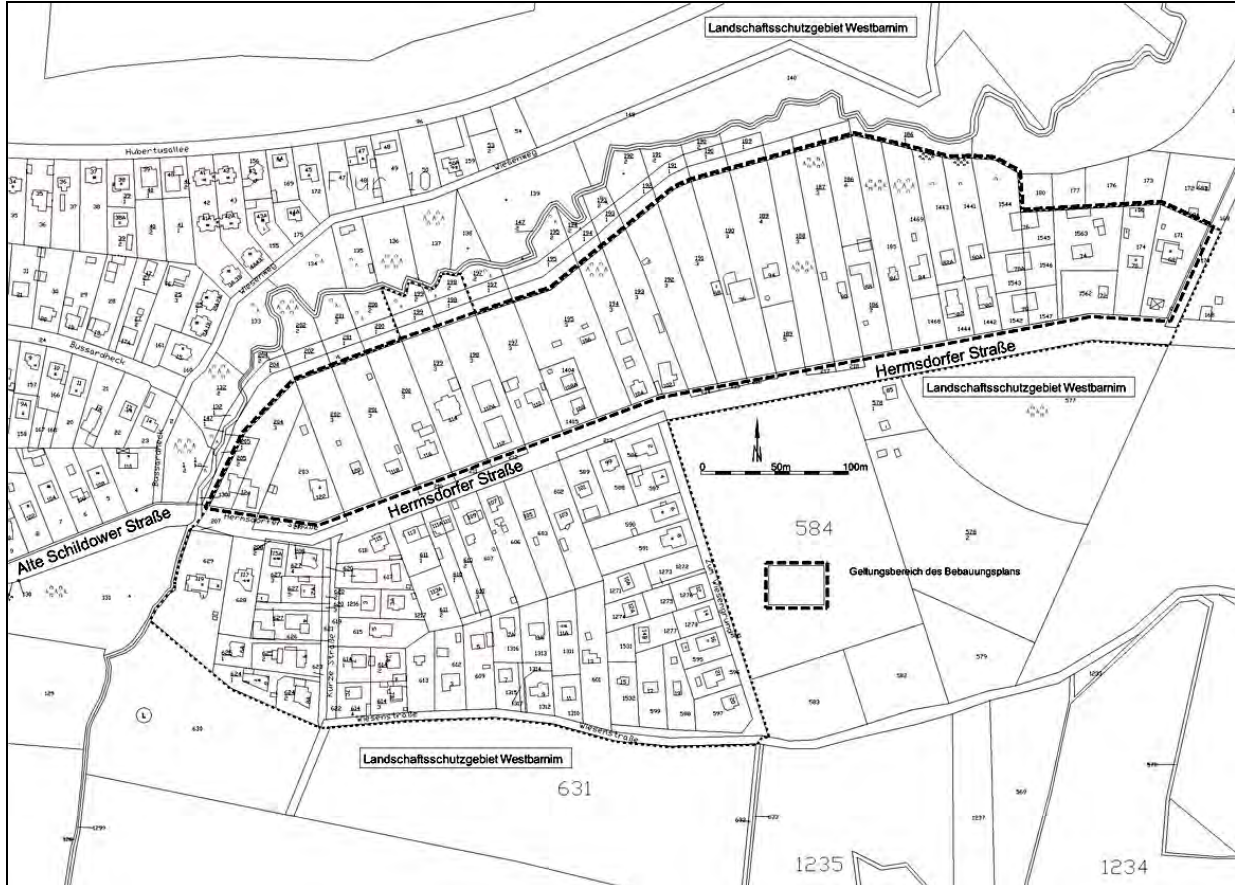
Die Gemeindegrenze der Nachbargemeinde Glienicke / Nordbahn verläuft im Bereich des Kindelfließes, das sich nördlich und westlich des Plangebietes befindet.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes GML Nr.16 „Wohngebiet westliche Hermsdorfer Str. – Am Kindelfließ“ liegt am westlichen Siedlungsrand des OT Schildow, nördlich der Hermsdorfer Straße und südlich des Kindelfließes. Es umfasst mehrere Flurstücke der Flur 18, Gemarkung Schildow gemäß Darstellung im nachfolgenden Lageplan. (Abb. siehe nächste Seite) Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 7,1 ha. Das Plangebiet umfasst eine Wohngebietesfläche sowie angrenzende Waldflächen.



Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes

I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, die unter Berücksichtigung der angrenzenden wertvollen Landschaftsräume auf den vorhandenen Innenbereich beschränkt bleibt. Hierfür sollen mit möglichst wenigen Festsetzungen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der naturräumlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan keine Straßenverkehrsfläche festsetzen soll, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach §30(3) BauGB.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt, da in einem nach §34 BauGB bebaubaren Gebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden soll. (siehe hierzu unter IV./3.)

I / 2a Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Ergebnis der Beteiligung

Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes (Mai 2014) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert (geänderter Entwurf November 2014).

Gegenstand der Änderung war die Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 90 zur Berücksichtigung der nachfolgenden Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung.

"... Durch die, im Gegensatz zur Nachbarbebauung und dort vorhandener Bauflucht gemäß obigem Bebauungsplan, neue Bauflucht muss das geplante Haus weitgehend zurückgesetzt werden.

Dies ergibt sich daraus, dass genau an der Grundstücksgrenze 89/90 ein Rücksprung zur Hermsdorfer Str. der

Bauflicht s erfolgt.

Abgesehen von den Einschränkungen für die Bebauung und Benachteiligung gegenüber von gerade fertig gestellten oder genehmigten Bauungen, müssen durch die Rücksetzung des neuen Gebäudes gegenüber der ursprünglichen Bauplanung, mindesten vier Eichen mit einen erheblich Umfang gefällt werden. Dies entspricht nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes."

Zur Berücksichtigung des Einwandes erfolgte die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes wie folgt:

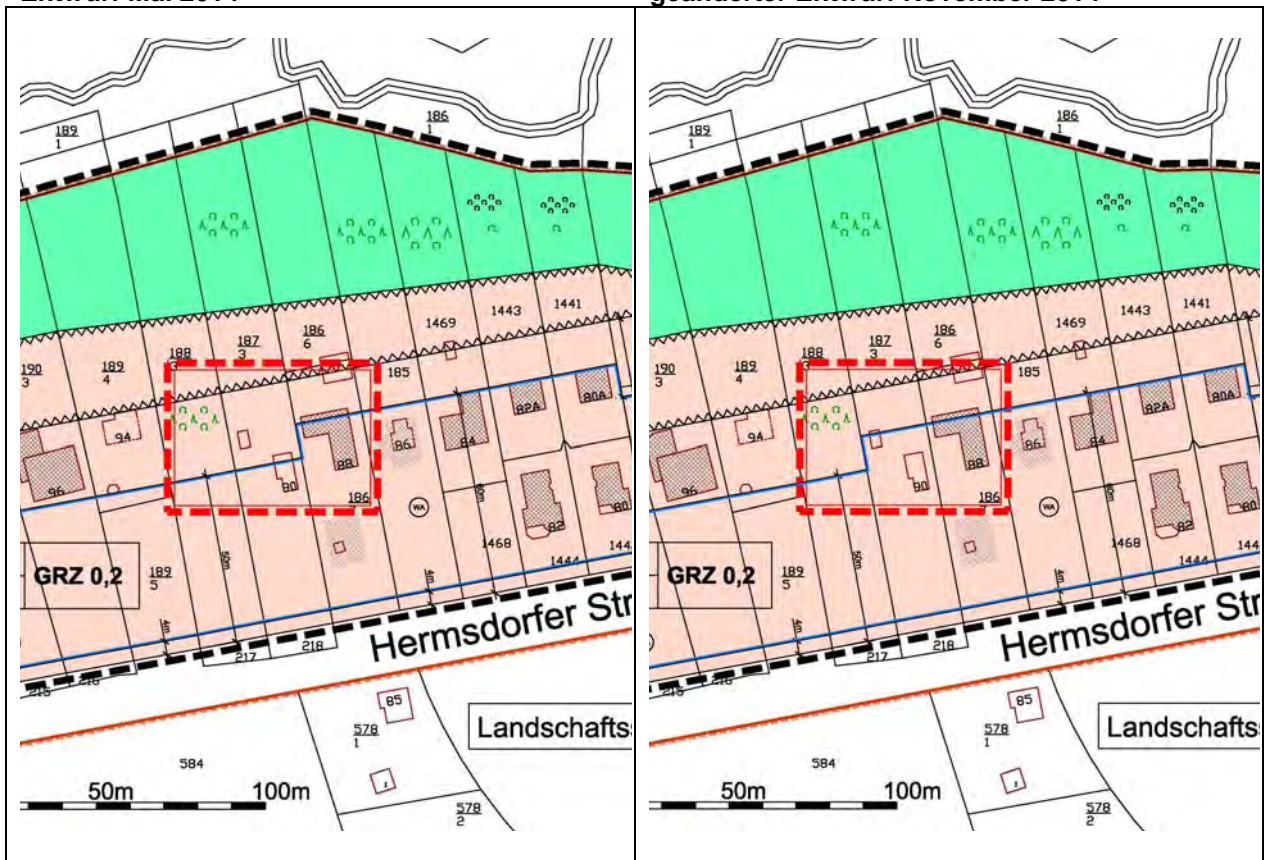
Die geplante nördliche Baugrenze wurde auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße Nr. 90 (Flurstück 187/3) soweit nach Norden verschoben, dass sie der nördlichen Baugrenze des östlichen Nachbargrundstückes entspricht.

Die Änderung erfolgte, um den Erhalt des Baumbestandes, wie in der Stellungnahme mitgeteilt, zu ermöglichen.

Änderung der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 90

Planausschnitt Planzeichnung Entwurf Mai 2014

Planausschnitt Planzeichnung geänderter Entwurf November 2014



Geltungsbereich der Änderung



Darüber hinaus wurden die bisherigen Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, ggf. mit den betreffenden Berücksichtigungen, in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Die bisher vorgesehene nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals entfiel, da das Bodendenkmal nach aktuellem Kenntnisstand nicht bis in das Plangebiet hineinreicht, sondern sich nur außerhalb davon befindet.

Zu dieser **Änderung des Planentwurfes** erfolgt die **Beteiligung der Öffentlichkeit** und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a(3) BauGB. Es wurden keine Einwendungen gegen die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebracht.

I / 3. Vorhandene Bebauung und Erschließung im Plangebiet

I. / 3.1 Übersicht



Das Plangebiet ist entlang der Hermsdorfer Straße mit Wohngebäuden bebaut, die teilweise auch in rückwärtiger Baureihe angeordnet sind. Die unbebauten Teile des Plangebietes sind teilweise mit Baumgruppen und Einzelbäumen bewachsen. Der Nordrand des Plangebietes geht in die angrenzende Waldfläche über. Hier befindet sich ein Hang, mit dem die natürliche Geländehöhe um bis zu 10 m zur Niederung des Kindelfließes hin abfällt.

I. / 3.2 Vorhandene Erschließung

I. / 3.2.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hermsdorfer Straße erschlossen, die eine Gemeindestraße ist. Da die zugehörige Erschließung des Plangebietes bereits vorhanden ist und nicht im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt, werden im vorliegenden Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich insofern um einen einfachen Bebauungsplan nach §30(3) BauGB.

Die Hermsdorfer Straße hat eine Fahrbahn, die mit Asphalt befestigt ist und seitliche Verkehrsgrünstreifen und Straßenbeleuchtung. Gehwege sind nicht vorhanden.



Hermsdorfer Straße östlicher Teil



Hermsdorfer Straße westlicher Teil

I./ 3.2.2 Erholungswege im Bereich des Plangebietes

Östlich und im Norden des Plangebietes ist Wald vorhanden, der den Hang zur Niederung des Kindelfließes bedeckt. Der Landschaftsraum weist hier wegen der Vielfalt der Landschaftselemente (Hangwald – Wiesenniederung – Fließ) eine hohe Gestaltqualität auf. Eine besondere Erlebbarkeit des Landschaftsraumes des Kindelfließes besteht vom bewaldeten Hangbereich aus. Hier verläuft ein viel genutzter Waldweg. Östlich des Plangebietes schließt dieser Waldweg an die Hermsdorfer Straße an. In seinem weiteren Verlauf umschließt der Waldweg das Plangebiet im Norden. Im Nordwesten des Plangebietes führt der Weg in die Niederung des Kindelfließes und überquert mit einer Fußgängerbrücke das Fließ in Richtung Glienicke-Nordbahn.



Waldweg östlich des Plangebietes, Blick in Richtung Hermsdorfer Straße



Waldweg nordöstlich des Plangebietes



Waldweg nördlich des Plangebietes



Waldweg nördlich des Plangebietes



Nordwestliches Ende des Waldweges mit Zugang zur Querung des Kindelfließes



Nordwestliches Ende des Waldweges mit Zugang zur Querung des Kindelfließes

I. / 3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Regionalbusverkehrs ist vom Plangebiet aus in ca. 13 Gehminuten erreichbar. Sie befindet sich in der Kindelwaldpromenade in der Nachbargemeinde Glienicke / Nordbahn. Von hieraus verkehrt ein Regionalbus in Richtung S-Bahnhof Hermsdorf. In Hermsdorf besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

I. / 3.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind an die **zentralen Ver- und Entsorgungsnetze** für **Frischwasser, Schmutzwasser** und **Elektroenergie** angeschlossen.

Der Nachweis einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern.

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

Für die **Beseitigung der Abfälle** ist der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig. Zum Entsorgungszeitpunkt werden durch die Anwohner die Wertstoff- bzw. Restmülltonnen entlang der Hermsdorfer Straße aufgestellt. Nach erfolgter Entleerung durch die hiermit beauftragten Unternehmen bringen die Anwohner die Tonnen wieder zurück auf ihre Grundstücke.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 23.07.2014 mit:

"Belange des Fachdienstes Sonderbauaufsicht

... Weiterführende Hinweise

... Löschwasserversorgung

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 Löschwasser pro Stunde für die Dauer von mindestens 2 Stunden frostsicher bereitzuhalten.

Löschwasserentnahmestellen sollten untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten."

Die **Wasser Nord GmbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 24.06.2014 mit:

"das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig von der Hermsdorfer Straße erschlossen.

Seitens der Wasser Nord gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan."

Der **Zweckverband "Fließtal"** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 01.07.2014 mit:

"die uns in o. g. Anfrage überreichten Unterlagen und Pläne zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 nehmen wir dankend zur Kenntnis. Unsererseits bestehen gegen dieses Vorhaben keine Einwände.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt derzeit über die Hermsdorfer Straße.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den vorhandenen Grundstücken versickern. Lagepläne können Sie beim Zweckverband Fließtal abfordern."

Die **E.ON edis AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 26.06.2014 mit:

"... hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.

Da keine direkten Belange der E.DIS edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Eventuell notwendige Umverlegungen dieser Anlagen sind vom Erschließungsträger zu beantragen. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand.

Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz möglich."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der umgebenden Straßen einschließlich der Hermsdorfer Straße sowie Hausanschlüsse auf

den Baugrundstücken im Plangebiet und dessen Umgebung dargestellt.
Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 21.07.2014 mit:

"... Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinie müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, dass Sie Ihre Baumaßnahme an den umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anpassen, damit diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Sollten dennoch Veränderungen und/oder Schutzmaßnahmen erforderlich werden, informieren Sie uns bitte rechtzeitig vor Baubeginn. Diese Maßnahmen sind für den Auftraggeber kostenpflichtig.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Bebauungsplans mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die gesamte Fläche des Bebauungsplanes mit einem Leitungsrecht zu belasten ist und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bann, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Sonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."*
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet des Bebauungsplanes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anlagen

Lagepläne

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer "

Berücksichtigung:

Die baubezogenen Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

In den Lageplänen, welche der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der umgebenden Straßen einschließlich der Hermsdorfer Straße sowie Hausanschlüsse auf den Baugrundstücken im Plangebiet und dessen Umgebung dargestellt.

Die Lagepläne und die Kabelschutzanweisungen, welche der Stellungnahme ebenfalls beilagen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Sie sind entsprechend zu beachten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet liegen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hermsdorfer Straße. Die Planung neuer Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Sollten Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes erforderlich werden, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14(2) BauNVO. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** ließ im Auftrag der **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH** zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 30.06.2014 mitteilen:

"die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas.

Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, RB Regionalcenter Forst von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG

(nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten.

Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der umgebenden Straßen einschließlich der Hermsdorfer Straße sowie Hausanschlüsse auf den Baugrundstücken im Plangebiet und dessen Umgebung dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden bzw. geplant. Sollten Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes erforderlich werden, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14(2) BauNVO. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Die **GDMcom mbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 03.07.2014 mit:

"GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. "

I. / 3.3 Wohngebäude im Plangebiet

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. 2 Wohngebäude im Plangebiet haben 3 Vollgeschosse. Im Plangebiet sind vorwiegend Einfamilienhäuser, eventuell teilweise mit einer zweiten Einliegerwohnung, vorhanden. Auf einem Baugrundstück sind bisher zwei Mehrfamilienhäuser vorhanden, für ein weiteres Baugrundstück besteht für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern ein positiv beschiedener Bauvorbescheid. (Siehe hierzu im Einzelnen auch Analysepläne unter I. / 3.4.ff.) In Bezug auf die Gebäudegestaltung, insbesondere die Dachformen, Dachdeckungen und Fassadengestaltung weist die vorhandene Bebauung im Plangebiet gestalterische Vielfalt auf.



Einfamilienwohnhäuser im östlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhäuser im östlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhaus im östlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhäuser im östlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhäuser im östlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhäuser im westlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhaus im westlichen Teil des Plangebietes



Mehrfamilienwohnhäuser im westlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhaus im westlichen Teil des Plangebietes



Einfamilienwohnhaus im westlichen Teil des Plangebietes

1 / 3.4 Vorhandene Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, wurde durch Begehung vor Ort erfasst und anhand der ergänzten automatisierten Liegenschaftskarte, auf der folgenden Seite grafisch dargestellt.

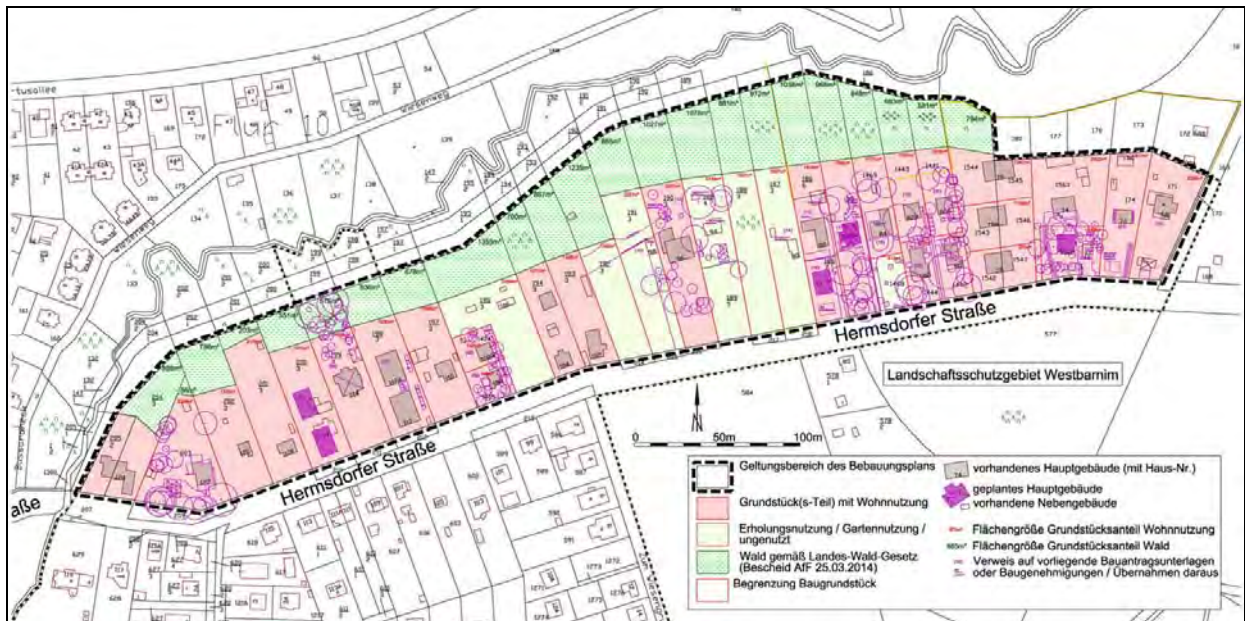
Das Plangebiet hat den Charakter eines Wohngebietes mit einem geringen Anteil von Erholungs- und Gartennutzungen. Die **Wohnnutzung** findet derzeit auf **ca. 79%** der Baugrundstücke im Plangebiet statt. Auf 1 Baugrundstück ist Mietwohnungsbau in Form von 2 Mehrfamilienhäusern vorhanden. Auf einem weiteren Baugrundstück besteht für die Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern ein positiver Bauvorbescheid. Das sind 6% aller Baugrundstücke im Plangebiet, auf denen Mehrfamilienhäuser vorhanden oder genehmigt sind. Im Übrigen handelt es sich um Einfamilienwohnhäuser, die in der Regel selbstgenutztes Wohneigentum sind. Im Einzelfall können hier auch Einlieger- oder Zweitwohnungen vorhanden sein.

Innerhalb des vorhandenen Wohngebietes werden 7 Grundstücke bisher nicht für Wohnzwecke genutzt. Das sind 21% aller Grundstücke im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um 6 Garten- bzw. Erholungsgrundstücke und 1 ungenutztes Grundstück.

Insgesamt teilen sich die Nutzungen auf die Baugrundstücke im Plangebiet wie folgt auf:

Nutzung	Anzahl der Baugrundstücke	in % (gerundet)
Wohnen	27	79 %
Erholung / Garten	6	18 %
ungenutzt	1	3,0 %
gesamt	34	100 %

Analyseplan Art der baulichen Nutzung



Der vorstehende Analyseplan stellt nur die Teile der Grundstücksflächen als Baugrundstücke dar, die nicht Wald nach dem Landeswaldgesetz sind. (siehe hierzu unter I. / 10.)

I / 3.5 Vorhandene Baugrundstücksgrößen und Baugrundstücksstruktur

I / 3.5.1 Vorhandene Größe der Baugrundstücke

Vorbemerkungen zur Ermittlung der Baugrundstücksgröße

Die untere Forstbehörde hatte im Vorfeld der Planung mitgeteilt, welche Teile des Plangebietes Wald nach dem Landeswaldgesetz sind. (siehe unter I. / 10.) Dem entsprechend wurden die mitgeteilten Waldflächen nicht als Baugrundstücksflächen gewertet.

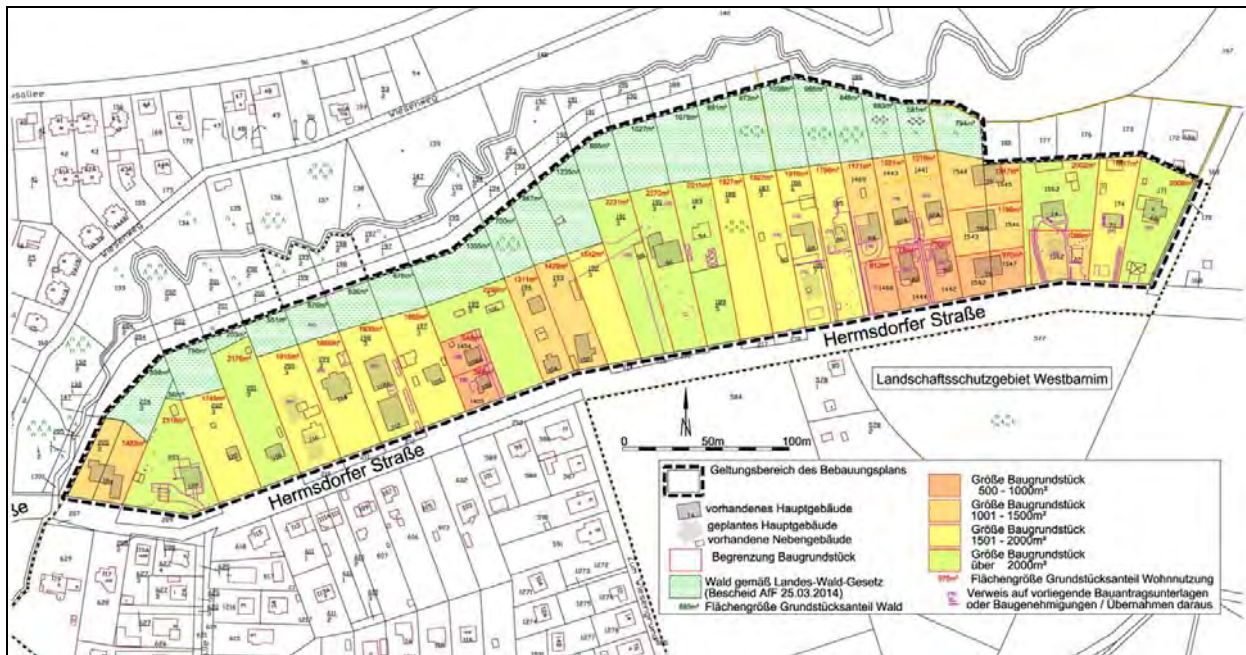
Die verbleibenden Baugrundstücksgrößen wurden auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) digital ermittelt. Da nicht das Ergebnis von amtlichen Vermessungen zu Grunde liegt, können die tatsächlichen Baugrundstücksgrößen geringfügig von den dargestellten Baugrundstücksgrößen abweichen.

Sofern mehrere Flurstücke offensichtlich zu einem Baugrundstück gehören und nicht selbständig nutzbar sind, wurden diese als ein Baugrundstück bewertet.

Mehrere selbständig nutzbare Flurstücke, die dem Augenschein nach gemeinsam genutzt werden, wurden entsprechend der Flurstückssituation jeweils wie einzelne Baugrundstücke betrachtet.

Der nachfolgende Analyseplan stellt die Baugrundstücksgrößen grafisch dar.

Analyseplan Baugrundstücksgrößen



Im Plangebiet befinden sich entsprechend der zu Grunde liegenden automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) 34 Baugrundstücke. Für diese Baugrundstücke wurden die Baugrundstücksgrößen wie folgt ermittelt:

Größe in m ²	500 - 1.000 m ²	1.001 - 1.500 m ²	1.501 – 2.000 m ²	über 2.000 m ²	gesamt
Anzahl	6	9	11	8	34
Anteil in %	18%	26%	32%	24%	100%

Im Plangebiet sind **Grundstücksgrößen** zwischen ca. **550 m²** und ca. **2.300 m²** vorhanden. Die kleineren Grundstücksgrößen sind durch frühere Teilungen ursprünglich großer Grundstücke, i. d. R. im Zusammenhang mit hintereinander liegenden Bauungen, entstanden.

Die 34 Baugrundstücke im Plangebiet haben bei ca. 5,27 ha Gesamtfläche eine **durchschnittliche Baugrundstücksgröße von 1.550 m²**.

I / 3.5.2 Vorhandener Baugrundstückszuschnitt

Gemäß Liegenschaftskarte hat die Mehrzahl der Baugrundstücke **Baugrundstücksbreiten von ca. 18 bis 30 m**.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Waldflächen liegen die **Baugrundstückstiefen zwischen 40 m und 99 m**.

Von den insgesamt 34 Baugrundstücken im Plangebiet sind insgesamt 6 Baugrundstücke **Hinterliegergrundstücke**, bzw. in 2 hintereinander liegenden Baureihen bebaut. In einem Fall ist zusätzlich eine Bebauung in einer 3. Baureihe vorhanden.

Für 2 weitere Grundstücke liegt ein positiver Bauvorbescheid bzw. eine Baugenehmigung für eine Bebauung in 2 Baureihen vor.

I / 3.6 Vorhandenes Maß der baulichen Nutzung

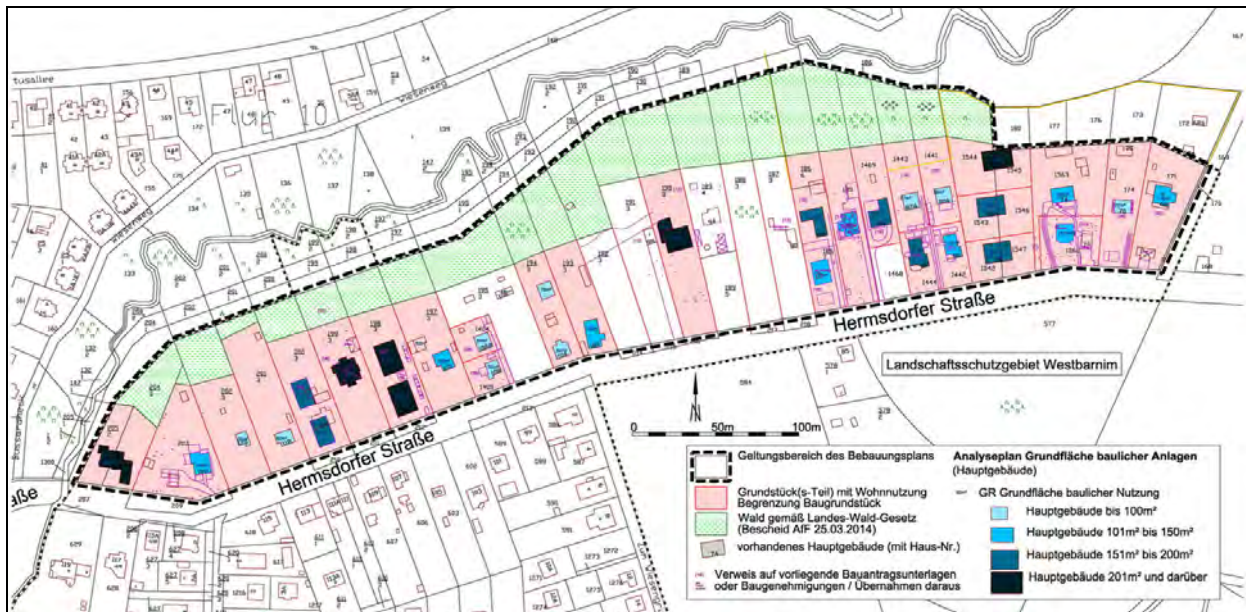
I / 3.6.1 Vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen

Die vorhandenen Grundflächen baulicher Anlagen wurden grafisch durch Auswertung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ermittelt.

Der Analyseplan auf der folgenden Seite zeigt die vorhandene Bebauung soweit sie anhand der ALK und durch Analysen vor Ort erfasst werden konnte. Nicht mit erfasst wurden Terrassen, die ebenfalls zur Grundfläche der Hauptgebäude zählen. Da sie genehmigungsfrei errichtet werden können, sind sie in der ALK in der Regel nicht mit erfasst.

Ebenfalls ergänzt wurden Hauptgebäude, für die bereits Baugenehmigungen bzw. genehmigte Bauvorbescheide vorliegen.

Analyseplan Grundfläche baulicher Anlagen



Es wurden folgende Größen der Grundflächen der Hauptgebäude ermittelt:

Grundfläche baulicher Anlagen GR	bis 100 m ²	über 101 bis 150 m ²	über 151 bis 200 m ²	über 201 m ²	gesamt
Anzahl der Hauptgebäude	9	9	7	6	31
Angabe in %	29%	29%	23%	19%	100%

Die Grundflächen der Hauptgebäude (jeweils Angaben ohne Terrassen.) liegen zwischen 70m² und 278m². Innerhalb dieses Spielraumes ist eine nahezu gleichmäßige Verteilung unterschiedlich großer bebauter Grundflächen im Plangebiet vorhanden.

I / 3.6.2 Vorhandene Grundflächenzahl

Auf der Grundlage der vorstehend unter I / 3.5. ermittelten Baugrundstücksgrößen und unter I / 3.6.1 ermittelten Grundflächen baulicher Anlagen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptgebäude wie folgt ermittelt:

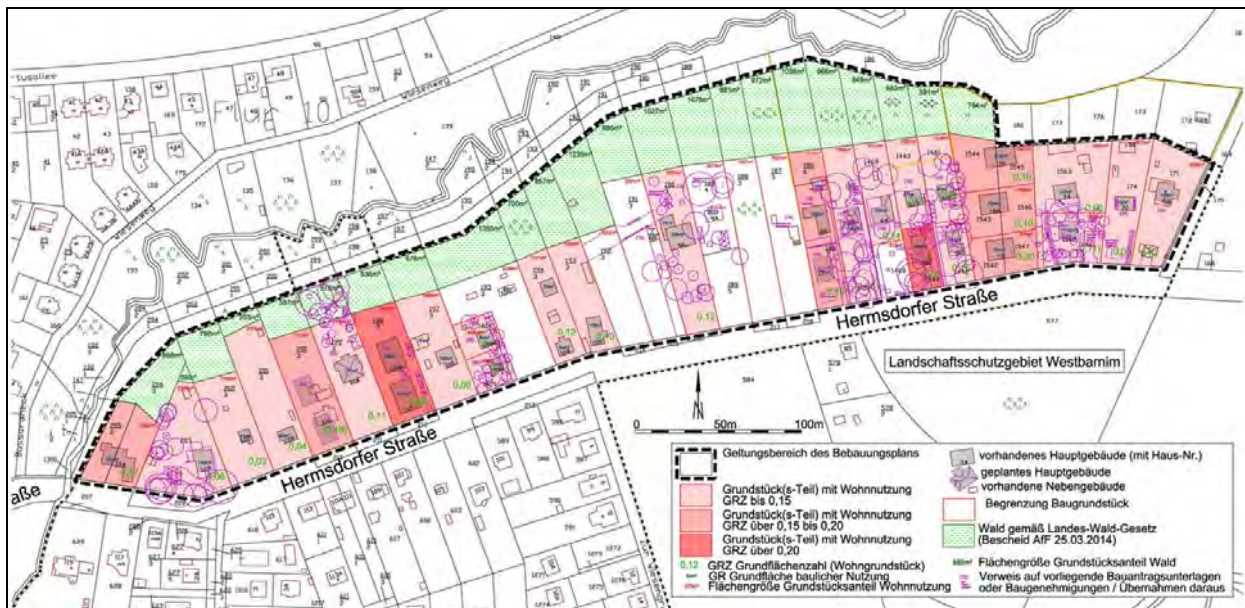
Grundflächenzahl GRZ	(unbebaut)	GRZ bis 0,15	GRZ über 0,15 bis 0,2	GRZ über 0,2 bis 0,25	gesamt
Anzahl der Baugrundstücke	(7)	19	6	2	34
Angabe in %	(20%)	56%	18%	6%	100%

Die bisher vorstehend ermittelte vorhandene Grundflächenzahl der Hauptanlagen (ohne Anrechnung von Terrassen) beträgt bei ca. 56% der bebauten Baugrundstücke bis zu GRZ 0,15. Eine GRZ 0,2 wird bisher nur auf 2 Baugrundstücken (5% aller Grundstücke) überschritten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Terrassen, die keiner Baugenehmigung bedürfen und deshalb in der ALK i. d. R. nicht erfasst sind, nicht mit berücksichtigt werden konnten. Sie zählen jedoch mit zur Grundfläche des Hauptgebäudes.

Ebenfalls nicht mit erfasst wurden die Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Es ist davon auszugehen, dass die Überschreitung der Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen die Überschreitung von 50% insbesondere auf den kleineren Baugrundstücken ausschöpft. Im folgenden Übersichtsplan ist die GRZ im Plangebiet dargestellt.

Analyseplan Grundflächenzahl



I / 3.6.3 Vorhandene Zahl der Vollgeschosse

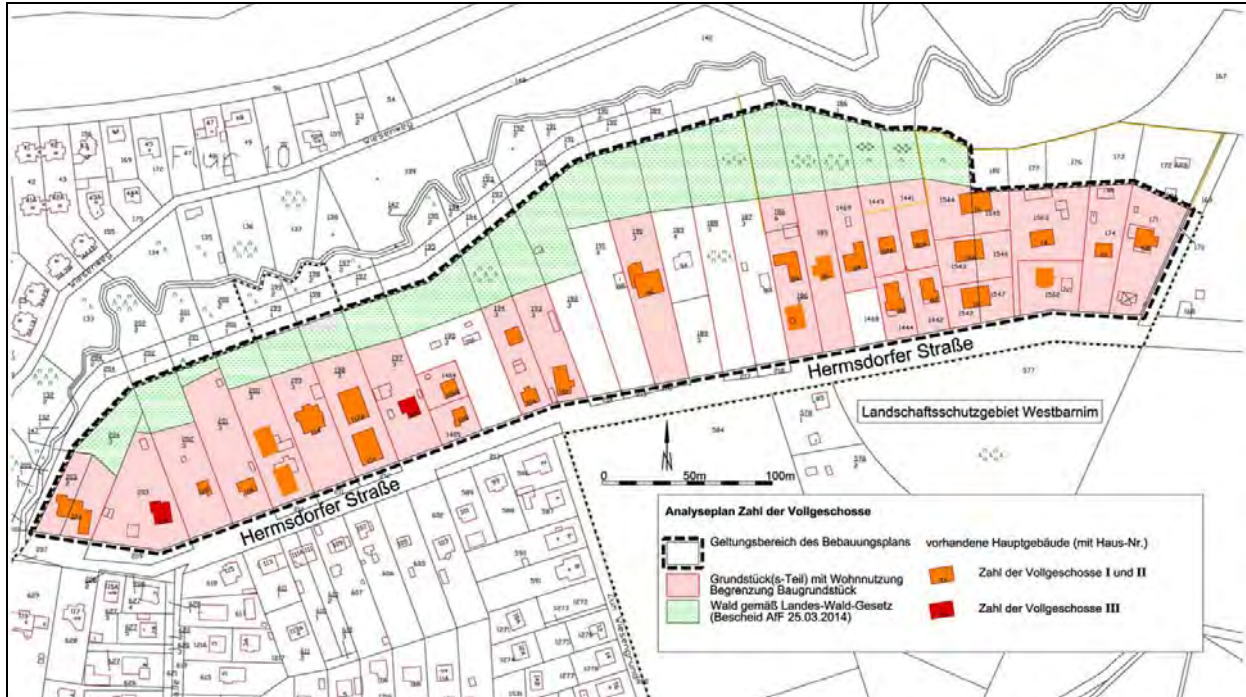
Die prägende Bebauung durch Hauptgebäude, ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig (94 %). Hierbei befindet sich das zweite Vollgeschoss oft in einem Dachraum und ist nicht immer genutzt. Es sind nur 2 Hauptgebäude mit 3 Vollgeschossen vorhanden, das sind 6% aller Hauptgebäude.

Gemäß §2(4) Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

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

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse**, auch wenn sie bisher ungenutzt sind.

Analyseplan Zahl der Vollgeschosse



Die Zahl der Vollgeschosse wurde nur für die Hauptgebäude ermittelt, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Nicht angerechnet werden hier die eingeschossigen Erholungsbauten im Plangebiet und die Nebengelasse.

Bezogen auf die Hauptgebäude, mit Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes, ergibt sich die Verteilung der Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet wie folgt:

Geschossigkeit	1 bzw. 2 VG	3 VG	gesamt
Anz. Hauptgebäude Wohnen	29	2	31
% - Anteil	94 %	6 %	100 %

Die vorhandene Zahl der Vollgeschosse ist im folgenden Analyseplan dargestellt.

I / 3.7 Vorhandene Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche

I / 3.7.1 Vorhandene Bauweise

Im Plangebiet ist eine Einzelhausbebauung in **offener Bauweise** vorhanden. Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

I / 3.7.2 Vorhandene überbaubare Grundstücksfläche

Analyseplan Lage der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken



Im vorstehenden Plan sind die Hauptgebäude mit ihrer Lage auf dem Baugrundstück dargestellt. Die Hauptgebäude haben sehr unterschiedliche Abstände zur Hermsdorfer Straße, sie liegen teilweise im straßennahen Bereich, teilweise auch auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke. Ein Abstand von 4m zur Hermsdorfer Straße wird durch die vorhandenen Hauptgebäude nicht unterschritten. Die Bebauungstiefen liegen in den Teilbereichen des Plangebietes bei 24m bzw. 30m, 50 m bzw. 60m. 2 Hauptgebäude überschreiten diese Bebauungstiefen. Auf 8 Grundstücken ist eine Bebauung in 2 Baureihen vorhanden bzw. gemäß Vorbescheid geplant. Ein weiteres Hauptgebäude befindet sich in 3. Baureihe.

I / 4. Geologie, Hydrogeologie

I / 4.1 Geologie, Bergbau

Gemäß **Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

Dominierende Bodenart Oberboden (KA5)

- im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes: Ss(fSms) Reinsand (Feinsand mittelsandig)
- im westlichen Teil des Plangebietes: Hn Niedermoor

Dominierende Bodenart Oberboden (VDLUF A)

- im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes: s Sand
- im westlichen Teil des Plangebietes: Mo Anmoor Niedermoor

Vernässungsverhältnisse (Grund- und Stauwasserverhältnisse in Böden)

- im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes: verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss
- im westlichen Teil des Plangebietes: vorherrschend hoher Grundwasserstand

Bergbau

Im Bereich des Plangebietes sind keine berührten Belange des Bergbaus bekannt.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 24.07.2014 mit:

"... Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.

Allgemeine Hinweise

Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersu-

chungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. 111750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen."

I / 4.2 Geländehöhen, Hydrogeologie

Geländehöhen

Gemäß den Angaben in der topografischen Karte sind im Bereich des **Plangebietes** folgende Geländehöhen vorhanden:

- im Südosten des Plangebietes an der Hermsdorfer Straße: 43,6 m über NN.
- nördlich des Plangebietes im Grabenverlauf des Kindelfließes: 34 m über NN.

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich eine bewaldete Böschung, die den Höhenunterschied von bis zu ca.10m überwindet.

Hydrogeologie

Gemäß den **Hydrogeologischen Karten Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

gemäß Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1) Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- weitgehend ungedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), Schmelzwasserablagierungen, die nördlich angrenzende Niederung des Kindelfließes ist als Torf dargestellt;
- die Hydroisohypse im GWLK 1 lag im Bereich des Plangebietes zwischen bei 34,0 m über NN im Nordosten des Plangebietes und 33 m über NN im Südwesten des Plangebietes

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 3 - 10 m

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1: Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr

I / 5. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Flächen dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 23.07.2014 mit:

"Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

... Weiterführende Hinweise

... Bodenschutz / Altlasten

Die o. g. Fläche 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."

I / 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern.

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

Sollte die Verlegung von Kanalnetzen erforderlich werden, so ist dies nach § 60 WHG i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Im Plangebiet bestehen Anschlüsse sowie eine allgemeine Anschlusspflicht an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Schmutzwasser und Trinkwasser.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 Abs. 1 BbgWG der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umge-

gangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 Abs. 1 BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden, -kollektoren o. ä.) sind nach § 49 WHG i. V. m. § 56 BbgWG einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige-/erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden."

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 23.07.2014 mit:

"Belange der unteren Wasserbehörde

... Weiterführende Hinweise

... Trinkwasserschutz / Gewässerschutz

Unter Punkt I / 8. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz werden die Hinweise, die der FD Wasserwirtschaft hinsichtlich der öffentlichen Belange im Wasserrecht zu vertreten hat, angegeben. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich."

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 22.07.2014 mit:

"Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5

Die Belange des Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

2. Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6

Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden beim B-Plan GLM Nr. 16 „Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße – Am Kindelfließ“ OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht berührt.

Im Norden und Westen des B-Planes befindet sich das Kindelfließ, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach BbgWG § 79 (1) Nr. 2 den Gewässerunterhaltungsverbänden.

Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Gewässerunterhaltungsverband WBV Schnelle Havel beteiligt werden sollte.

Das Gebiet befindet sich zwischen den Gewässerniederungen des Kindelfließes und des Tegeler Fließes, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Zur Versiegelung im Plangebiet und Versickerung des Niederschlagswassers siehe unter III / 2.1 Grundflächenzahl.

Gemäß den Angaben unter I / 4.2 der Begründung (Geländehöhen, Hydrogeologie) liegen die Geländehöhen der Baugrundstückflächen im Plangebiet um bis zu 10m höher als die umgebenden Fließniederungen. Hierdurch vermindert sich der Grundwassereinfluss auf den Baugrundstückflächen entsprechend.

In der Begründung wird unter I / 4.1 hierzu u. a. ausgeführt:

"Vernässungsverhältnisse (Grund- und Stauwasserverhältnisse in Böden)

- im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes: verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss

- im westlichen Teil des Plangebietes: vorherrschend hoher Grundwasserstand"

Die konkreten geologischen und hydrologischen Verhältnisse sich jeweils im Zusammenhang mit eventuellen Bauvorhaben zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2014 mit Schreiben vom 02.02.2015 mit:

"Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5

Das Referat RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LUGV vom 22.07.2014 eine Stellungnahme abgegeben.

in Ergänzung zu dieser Stellungnahme werden die Belange des Referates RW 5 betreffend folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliche Hinweise

Das Plangebiet grenzt nördlich und westlich unmittelbar an das Kindelfließ, ein Gewässer II. Ordnung.

Da der Bereich des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, weisen wir auf das WHG hin. Es enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Nach § 27 Abs. 1 WHG sind oberirdische Gewässer, soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Gemäß § 29 WHG sind die Bewirtschaftungsziele bis zum 22. Dezember 2015 zu erreichen. Soweit dies nicht möglich ist, können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen oder Fristverlängerungen begründet werden.

Die Bewirtschaftungsziele werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt.

Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Zuständig für die Erstellung der Maßnahmenprogramme ist im Land Brandenburg das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV). Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) ist gemäß § 126 Abs. 4 Ziffer 4 BbgWG als Fachbehörde zuständig für die Erarbeitung der Beiträge zu Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen. Es erstellt ebenfalls die Gewässerentwicklungskonzepte.

Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Tegeler Fieß“ (HvO_Tegel). Dieses Gewässerentwicklungskonzept liegt noch nicht vor.

Das Kindelfließ ist ein organisch geprägter Bach. Der ökologische Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für das Kindelfließ eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt.

Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL-Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer, können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden (siehe: http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/svnserver?project=WRRL_www WO).

Geplante Maßnahmen müssen sich am Verschlechterungsverbot nach Art. 4 Abs. 1 Bst. a) Ziff. i) WRRL messen. Darüber hinaus dürfen sie der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands / ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.

Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6

Das Referat RW 6 hat bereits mit Schreiben vom 22.07.2014 zum B-Plan GLM Nr. 16 „Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfließ“ der Gemeinde Mühlenbecker Land Stellung genommen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, daher behalten die darin getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Belange des Referates RW6 werden nach aktuellem Stand nicht betroffen oder berührt.

Berücksichtigung:

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an das Kindelfließ. Die Plangebietsgrenze hält einen Abstand von mehr als 5m zum Kindelfließ ein.

Nach §38(3) WHG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich fünf Meter breit. Somit liegt der Grabenrandstreifen des Kienluchgrabens außerhalb des Plangebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt in Richtung Kindelfließ die vorhandenen Waldflächen als Wald fest. Teile der Wohnbaugrundstücke, die in den Wald hineinragen werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsraumes als von Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt. Lediglich das bereits bebaute Wohnbaugrundstück östlich des Kindelfließes im Bereich der Querung der Hermsdorfer Straße wird entsprechend dem Bestand im Nahbereich des Kindelfließes als Wohngebietsfläche festgesetzt. Jedoch auch hier hat das Kindelfließ einen Abstand von mehr als 5m zum Plangebiet und somit zum festgesetzten Wohnbaugrundstück.

Somit steht die vorliegende Planung der Umsetzung von künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands / ökologischen Potenzials des Kindelfließes nicht entgegen.

Der **Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 19.06.2014 mit:

"Belange unseres Verbandes werden durch den oben genannten Bebauungsplan nicht berührt. Mit Einwendungen ist somit nicht zu rechnen."

I / 7. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 02.07.2014, Reg. / RPL-Nr.: 201423210000, mit:

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

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

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

I / 8. Biotope

I / 8.1. Biotopverbund

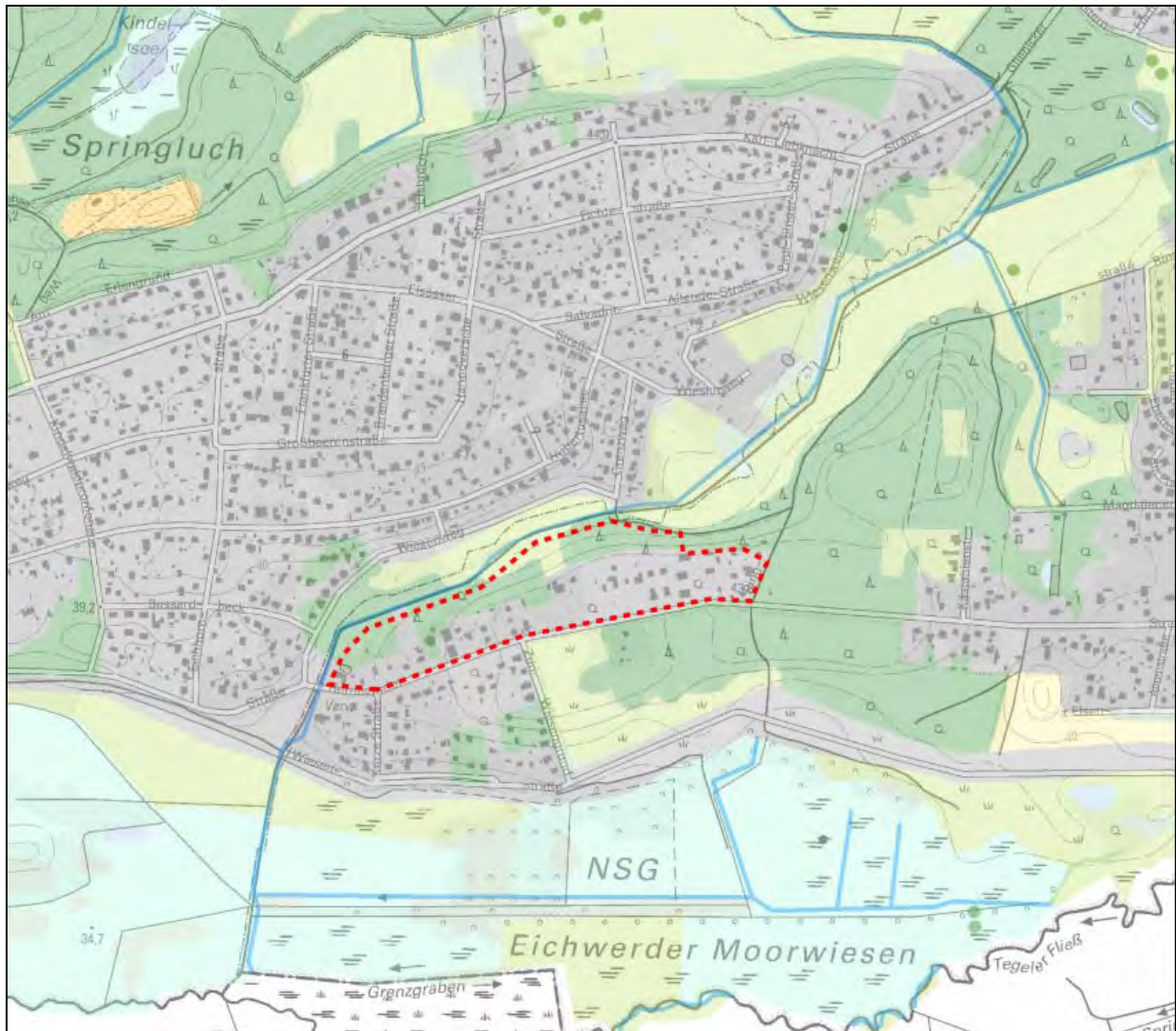
Die großmaßstäbliche Biotoptypenkartierung des Landes Brandenburg stellt das Plangebiet teilweise als Bestandteil der Siedlungsfläche, sowie teilweise als Wald bzw. Gras- und Staudenflur dar.

Nördlich grenzt an das Plangebiet die Niederung des Kindelfließes, die hochwertige und teilweise geschützte Biotope umfasst. Das Kindelfließ mit den Uferbereichen und angrenzenden teils feuchten Niederungswiesen ist Bestandteil eines Biotopverbundes aus Fließen und Luchflächen. Das Kindelfließ mündet südöstlich des Plangebietes in den feuchten Niederungsbereich des FFH „Eichwerder Moorwiesen“. (siehe hierzu unter II./4.)

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche, deren Geländehöhe bis zu 10m über der Geländehöhe der angrenzenden Niederung des Kindelfließes liegt. Der vorwiegend sandige Untergrund im Plangebiet (siehe unter I./4.1) ermöglicht eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers und trägt so zur ausgeglichenen hydrologischen Situation in der Niederung des Kindelfließes bei. Das Grundwasser ist gegen eindringende Schadstoffe jedoch im Wesentlichen ungeschützt. (siehe unter I./4.2)

Zwischen den vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet und der Niederung des Kindelfließes befinden sich Waldflächen, die insbesondere den bis zu 10m hohen Hang zur Niederung hin bedecken. Wegen des schützenden Hangwaldes sowie durch die weitgehend geringe Versiegelung der Baugrundstücke wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet bisher durch die vorhandenen baulichen Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Über den Wirkungspfad Wasser entstehen deshalb bisher keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den angrenzenden Biotopverbund.

Die vorhandenen Wohnnutzungen verursachen sowohl nach der Art der baulichen Nutzung als auch nach der überwiegend geringen Bebauungsdichte keine erheblich störenden Emissionen durch Lärm, Staub oder Gerüche. Auch in sofern haben die vorhandene bauliche Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den angrenzenden Biotopverbund.



Darstellung des Plangebietes in der **Schutzgebietsinformation** des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm vom 18.03.2014) mit ergänzender Darstellung der Umgrenzung des Plangebietes

Umgrenzung des Plangebietes



Kindelfließ nördlich der Querung der Hermsdorfer Straße im Westen des Plangebietes



Kindelfließ nördlich des Plangebietes

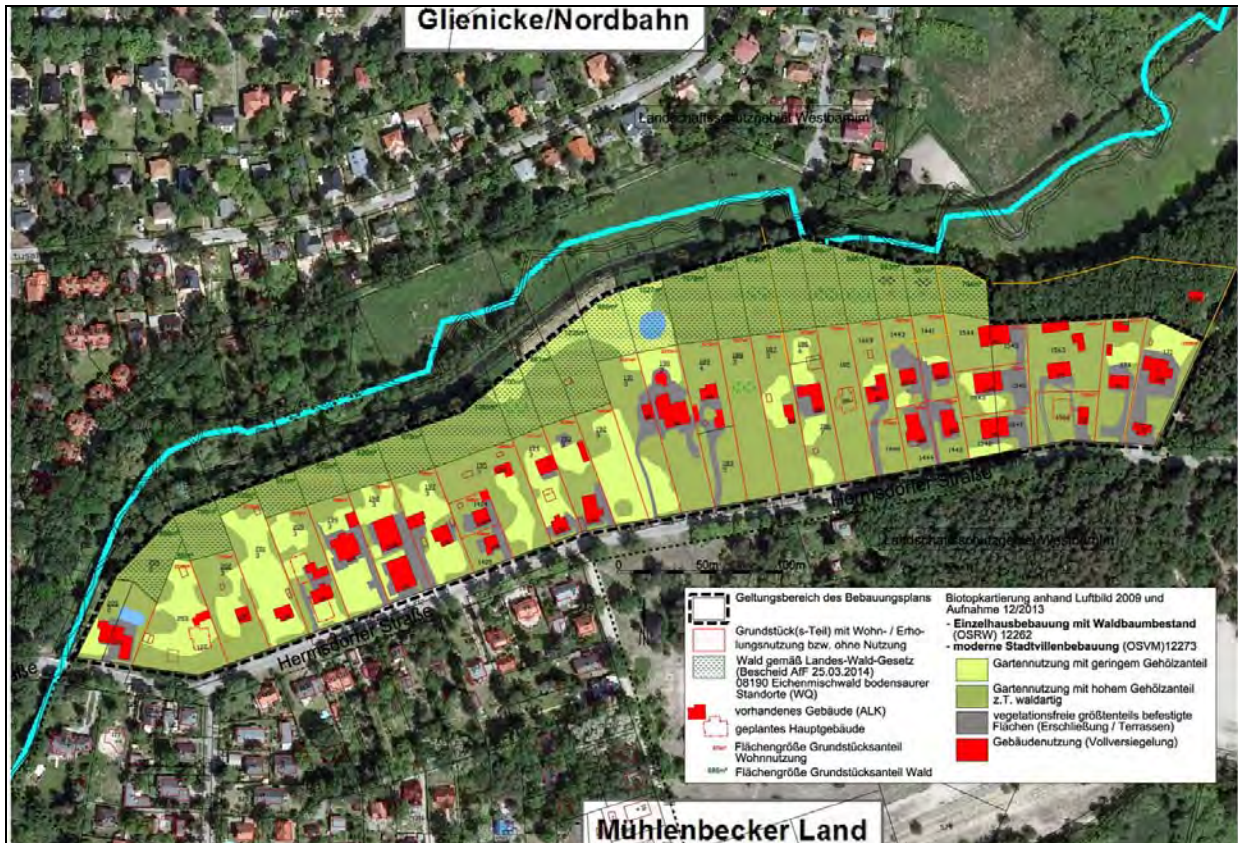
Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer ortsüblichen Bebauung mit geringer Dichte im straßennahen Bereich der Hermsdorfer Straße. Die Umwandlung vorhandener Waldflächen in eine andere Nutzungsart ist nicht geplant. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die Zulässigkeit auf nicht störende Nutzungen beschränkt.

Aus diesen Gründen bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die geschützten und hochwertigen Biotope der benachbarten Niederung des Kindelfließes.

I / 8.2 Biotopdarstellung des Plangebietes

Da die Biotopdarstellung für die vorliegende Planung zugleich auch eine wesentliche Grundlage der Potenzialanalyse zur Ermittlung möglicher drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG (siehe unter I./11.) ist, erfolgt nachfolgend eine differenzierter Darstellung der Biotope im Plangebiet.

Biotopkartierung



(Die blaue Linie markiert den ungefähren Verlauf der Gemeindegrenze.)

I / 8.3 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels ist das Plangebiet als **Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand** (OSRW) 12262 bzw. **moderne Stadt villenbebauung** (OSVM) 12273 einzustufen.

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet Biotoptypen mit **geringer und mittlerer Wertigkeit** vorhanden.

Große Anteile der Grundstücke im Plangebiet sind jedoch als Eichenmischwald bodensaurer Standorte (WQ) 08190 und damit als Wald gemäß Landes-Wald-Gesetz (Bescheid AfF 25.03.2014) einzustufen. Hierbei handelt es sich um **naturnahe Waldbiotope** und damit um **Biotope hoher Wertigkeit**. (siehe auch unter **I/10** Wald im Plangebiet)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 23.07.2014 mit:

" Belange der unteren Naturschutzbehörde

... Geschützte Biotope

Auf den Flurstücken 194/3, 193/3, 192/3, 191/3, 190/3, 189/4 und 188/3 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Großseggenwiese).

... *Rechtsgrundlage § 30 BNatSchG*

... *Möglichkeiten der Überwindung*

Das geschützte Biotop ist in Form einer Nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Auf Antrag kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme / Befreiung zugelassen werden. Zuständig ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand kann eine solche Ausnahme allerdings nicht in Aussicht gestellt werden."

Dem Einwand wird aus folgendem Grund nicht gefolgt:

Nach dem heutigen Zustand sind auf den genannten Flächen keine Großseggenwiesen oder andere geschützte Biotope mehr vorhanden. Dies wird nachfolgend erläutert und an Hand von aktuellen Fotos dokumentiert.

Bei den nördlichen Teilen der genannten Flurstücke, auf die sich der Hinweis vermutlich bezieht, handelt es sich um Bereiche innerhalb des Waldes, in denen Teile des Waldbestandes möglicher Weise ausgelichtet wurden und die teilweise gartenartig genutzt werden. Entsprechend der Mitteilung der Forstbehörde sind diese Flächen jedoch weiterhin Bestandteil des Waldes und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Gemäß §2(2)3. LWaldG gehören zum Wald u. a. auch Waldblößen, Lichtungen und Waldwiesen.

Die Flächen, von denen die UNB vermutet, dass es sich um geschützte Biotope handeln könnte, befinden sich in grundwasserbeeinflusster Niederungslage des Kindelfließes. Die vor langer Zeit erfolgte Austiefung dieses Gewässers im Zusammenhang mit dessen Funktion als Vorflut hat zum Absinken des Grundwasserstandes und damit zum Sauerstoffeintrag in die in der Niederungsrinne befindlichen Torfböden geführt. Im Zusammenhang mit dem allgemeinen Sinken der Grundwasserstände in den letzten Jahrzehnten sind die Torfböden am Rande des Fließes nun bis in ca.70cm Tiefe mineralisiert. Das hat zur Freisetzung von Nährsalzen geführt und Eutrophierungsprozesse ausgelöst.

Hinzu kommen Nährstoffeinflüsse aus den bisher waldbestockten Hängen des Plangebietes. Die Auffassung der Niedermoorwiesennutzung (auf der Schildower Seite des Kindelfließes vermutlich schon in der Nachkriegszeit) in Verbindung mit dem weiteren Absinken der Grundwasserstände führt zu einer schnell ablaufenden Sukzession über ruderal Nitrophytengesellschaften (*Urtica dioica*) sowie invasive Neophyten (*Solidago canadensis*, *Polygonum sachalinensis* und *Impatiens balsamina*) bis hin zu eutrophen Gehölzbeständen (*Corylus avellana*, *Rhamnus frangula*, *Salix spec.*, *Cornus sanguinea*, *Sambucus nigra* ...). Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Biotope, die dem Schutz des §30 BNatSchG unterliegen.

Die **aktuelle Situation** (28.11.2014) stellt sich wie folgt dar: (Blick jeweils von Süd über das Kindelfließ hinweg zum Plangebiet, das erst einige Meter jenseits des Kindelfließes beginnt.)



Flurstück 194/3 - Nordrand in Niederungslage

Foto links, Blick nach Süd

Hochstaudenfluren auf Grünlandbrachen feuchter bis nasser Standorte können zwar zu den FFH-Lebensraumtypen 6430 zählen, die als solche auch dem Biotopschutz nach §30 BNatSchG unterliegen - nicht jedoch, wenn es sich um Brennesselfluren und Neophytenbestände (z.B. wie hier *Solidago canadensis*) handelt. Der größte Teil des Grundstücks stellt sich zum Zeitpunkt der Biotopaufnahme als hocheutrophe Hochstaudenflur mit dominanten Brennesselbeständen (*Urtica dioica*), durchsetzt mit einzelnen Schilfpflanzen (*Phragmites communis* unter 5%), dar.



Flurstück 193/3 - Nordrand in Niederungslage

Foto links und unten (Detail)

Auf diesem Flurstück sind noch Reste der früheren seggen- und binsenreichen Niederungswiesen auf ca. 40m² zu finden. Wegen der geringen Größe handelt es sich auch hierbei nicht mehr um ein nach § 30 geschütztes Biotop.



Flurstück 192/3 u. 191/3 - Nordrand

Das Gelände wurde hier in den letzten 10 Jahren erheblich überformt. Der zuvor waldbestockte Hang wurde gerodet und nivelliert, Boden wurde aufgetragen. Im Bereich des vermuteten geschützten Biotops wurde Scherrasen angelegt und es wurden Obstgehölze gepflanzt. (Bild links)



Flurstück 191/3 - Nordrand in Niederungslage

Hier wurde neben der Anlage von Obstpflanzungen, Hochbeeten und Scherrasenflächen ein temporäres Badebecken mit Gartendusche angelegt. (Bild rechts)



Auch Flurstück 190/3 (Bild links) wurde massiv überformt. Hier wurde am Hang ein künstlich abgedichteter Schwimmteich angelegt, dessen Aushubmassen nördlich davon abgelagert wurden. Zur Niederung hin ist dieser Wall mit Koniferen (*Chamaecyparis spec.*) abgepflanzt.

Der direkte Uferbereich des Kindelfließes (nicht Bestandteil des Plangebietes) ist durch einen Flechtzaun blickdicht abgeschirmt. Die ehemalige Niederrungswiese ist auch hier eine hocheutrophe Hochstaudenflur mit dominantem Brennesselbestand (*Urtica dioica*), durchsetzt mit einzelnen Schilfpflanzen und beginnendem Gehölzaufwuchs. (Foto links)



Auch Flurstück 189/4 (Bild links und unten) wurde im Hangbereich stark überformt. Hier wurden Böschungsteine und massive Treppenanlagen eingebaut. Unterhalb des Hanges wurden die hier aufgewachsenen Pappeln erhalten, darunter wurde Scherrasen angelegt.

Der Uferbereich des Kindelfließes wurde mit einem Bauzaun abgezaunt. Im Uferbereich ist Sachalin-Knöterich in einem dichten sich ausbreitenden Bestand aufgewachsen.



Flurstück 189/4 Blick aus Nord. (Foto rechts: Detail)



Auf Flurstück 188/3 (Bild links) wurden die Grundstücksteile im Bereich der Niederungslage weder verändert noch genutzt. Es ist durch die o.g. eutrophierenden Einflüsse ein dichter Gehölzbestand aufgewachsen.

Im Uferbereich des Kindelfließes ist deutlich zu sehen, dass die Torfböden trockengefallen sind. Aus ihnen werden Pflanzennährstoffe freigesetzt, die mit dem Kindelfließ in die Niederungsmoore des Tegeler Fließtals getragen werden, wo sie die dortigen Eutrophierungsprozesse verstärken. Ein geschütztes Biotop ist auch hier nicht festzustellen.

Um im Bereich des Plangebietes die Voraussetzung für die Entwicklung der früher hier wahrscheinlich vorhanden gewesenen geschützten Biotope erneut zu schaffen, wäre die Wiedervernässung des Niedermoorbodens durch Maßnahmen zur Wasserretention (Stau) bei gleichzeitiger Sicherung ausreichenden Wasserabflusses im Falle von Starkniederschlägen (z.B. durch breite Sohlschwellen) erforderlich.



Auf der weit breiteren Glienicker Niederungsseite des Kindelfließes, wo noch Nutzung durch Pferdehaltung erfolgt, sind (noch) Reste artenreicher Niederungswiesen - mithin geschützter Biotope) zu finden.



Ein die Eutrophierung und Degenerierung der Moorböden verstärkendes Problem stellen die starken Wildschweinbestände, die die Flächen umgraben, dar.



Bei Nutzungsauflassung und fortgesetzter Entwässerung breiten sich in der Niederung Landschilfbestände aus, die durch ihr Aerenchym zusätzlich zur Mineralisierung des Torfbodens beitragen. (Foto: Glienicker Seite der Kindelfließ-Niederung)

I / 9. Flora und Baumbestand auf den Baugrundstücken

Die genutzte Siedlungsfläche des Plangebietes weist Zier- und Nutzgärten mit allenfalls geringem Anteil natürlicher Gras- und Staudenfluren auf. Von Bedeutung für die naturräumliche Qualität im Plangebiet ist insbesondere der Baumbestand, der auch in den baulich genutzten Grundstücksteilen teilweise vorhanden ist. Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen im Plangebiet werden immer wieder Fällungen von Bäumen erforderlich. Der Baumbestand auf den Baugrundstücken (außerhalb des Waldes) unterliegt der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die den Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand regelt. Die Gehölzschutzsatzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen des Artenschutzes zu beachten. (sh. hierzu unter I./11.) Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fotodarstellung Baumbestand auf den Baugrundstücken



Gehölze im östlichen Teil des Plangebietes



Gehölze im östlichen Teil des Plangebietes



Gehölze im östlichen Teil des Plangebietes



gehölzarme Fläche in der Mitte des Plangebietes, im Hintergrund der Wald



vereinzelter Baumbestand im mittleren Teil des Plangebietes



Gehölze im mittleren Teil des Plangebietes



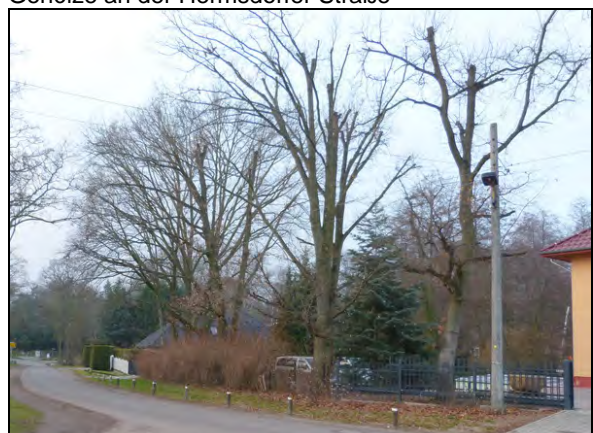
Gehölze an der Hermsdorfer Straße



Gehölze an der Hermsdorfer Straße



Gehölze im westlichen Teil des Plangebietes



Gehölze im westlichen Teil des Plangebietes

I. / 10. Wald im Plangebiet

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - teilte mit Schreiben vom 25.03.2014 zum vorliegenden Plangebiet mit:

„in Vorbereitung dieser ergänzenden Stellungnahme fand durch die Oberförsterei Neuendorf, als untere Forstbehörde, am 25.03.2014 eine erneute Besichtigung der betroffenen Grundstücke des in der Entwurfsphase befindlichen Bebauungsplans o. g. „BP GML Nr. 16“ statt. Bei der erneuten Besichtigung und ergänzenden Auswertung des Luftbildes wurde festgestellt, dass die in beigefügter Karte dargestellten Flächen Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG¹) sind.

Gemäß § 1 LWaldG¹ hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und gem. §4 LWaldG¹ seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Aufgrund der Hangneigung von über 20° i. V. m. dem vorhandenen lehmig, sandigen und tlw. kiesigem Boden- substrat besteht die Notwendigkeit, dass der aufstockende Wald, Funktionen zum Schutz des erosionsgefährde- ten Steilhanges (Waldfunktion 2100) zu erfüllen hat. Dieser Schutzstatus dient dem Bodenschutz des Hanges sowie der Sicherung der Wasserqualität des Kindelfließes gleichermaßen. Als weitere Waldfunktion beinhaltet der o. g. Bestand die Erholungsfunktion (WF 8103), welche aufgrund des sehr geringen Bewaldungsprozentes der Gemarkung Schildow von 6%, einen hohen Stellenwert erhält. Außerdem handelt es sich bei dem Bestand um einen wertvollen Laubmischwald auf bodensaurem Standort.

Eine Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG¹ in andere Nutzungsarten, wie bspw. Gartenland oder Park ist dem- zufolge zu versagen.

Zur Wiederherstellung der Bewirtschaftbarkeit der Waldflächen sowie zur Sicherung des allgemeinen Betre- tungsrechtes gemäß § 15 LWaldG¹ (Waldweg) nutzt die untere Forstbehörde ordnungsrechtliche Möglichkeiten, um die Waldflächen wieder auszäunen zu lassen.

Die Bewirtschaftung von erosionsgefährdeten Steilhängen hat so zu erfolgen, dass Rutschungen oder Boden- kriechen vermieden werden: Grundvoraussetzung ist der Erhalt des Baumbestandes mit ausreichendem Grad der Übersicherung (> 70 %). Bei entstehenden oder voraussichtlich entstehenden Bestandeslücken durch Baumfällungen aus Gründen der Verkehrssicherung ist durch Vorverjüngung oder durch Pflanzung von Sträu- chem (Waldrandgestaltung) die Bodendeckung zu sichern. Weitere Prämissen der Bewirtschaftung sind Boden schonende Verfahren zur ggf. notwendigen Baumentnahme sowie zur Verjüngung.

Hinweis: Waldrandgestaltung, im Besonderen zur Sicherung der vorliegenden Waldfunktion, ist gemäß Forst- richtlinie förderfähig.

1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge- setzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/10, S. 175, 184)



Lageplan zum Schreiben des Landesbetriebes Forst Brandenburg - untere Forstbehörde – vom 25.03.2014

Entsprechend der vorstehenden Stellungnahme der Forstbehörde setzt der Bebauungsplan die mitge- teilte Waldfläche als Wald fest.

Zur Darstellung der vorhandenen Erholungswege siehe unter I./ 3.2.2,

zu Biotopen und zum Biotopverbund siehe unter I./ 8.,

zum Artenschutz siehe unter I. / 11.,

zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht siehe unter II. / 4.

Fotodarstellung Wald im Plangebiet



Waldfläche im Nordosten des Plangebietes



rutschungsgefährdete Böschung im Nordosten des Plangebietes



Waldfläche im mittleren Bereich des Plangebietes



Waldfläche im mittleren Bereich des Plangebietes



Waldfläche im Westen des Plangebietes



Waldfläche im Westen des Plangebietes mit Blick in Richtung Kindelfließ

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** - teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 14.07.2014 mit:

"die von der Oberförsterei Neuendorf geforderten Änderungen unseren Stellungnahmen vom 03.02.2014 und 25.03.2014 bezüglich der Darstellung der Waldflächen im Planungsgebiet wurden übernommen und in den BP eingearbeitet.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegen den BP in der nun vorliegenden Form keine Einwände."

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 23.07.2014 mit:

"Belange des Bereiches Planung

... Weiterführende Hinweise

... Darstellungen der Plangrundlage

Der Steilhang (Hangneigung über 20°) sollte in der Plangrundlage dargestellt bzw. in der Legende entsprechend erklärt werden."

Dem Hinweis wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Der Steilhang befindet sich innerhalb der vorhandenen Waldfläche, die der Bebauungsplan unverändert als Wald festsetzt.

Da auf der Waldfläche bauliche Nutzungen nicht zulässig sind, ist das kostenaufwändige Vermessen des Hanges für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zwingend notwendig. Um nicht erforderliche wirtschaftliche Aufwendungen für die planende Kommune zu vermeiden, wird dem Hinweis zur Vermessung des Steilhanges nicht gefolgt.

I / 11. Artenschutz, Fauna

I / 11.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13 BauGB

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, festzustellen, ob im Plangebiet Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

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

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient neben der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen Waldfläche der Überplanung eines bereits nach §34 BauGB bebaubaren Gebietes, in dem der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben nicht wesentlich verändert wird. Im Plangebiet sind demnach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

I / 11.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

Entsprechend den Aussagen unter 8. (Biotope), 9. (Flora und Baumbestand auf den Baugrundstücken) und 10. (Wald im Plangebiet) ist im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.
(siehe auch / 8.3)

Die Eignung des Plangebietes und dessen näherer Umgebung als Habitat

Waldbiotope und Gartenbiotope mit hohem Gehölzanteil

Die vorgefundenen Waldbiotope und Gartenbiotope mit hohem Gehölzanteil sind von **mittlerem bis hohem Biotopwert**. Insbesondere der unter (WQ) 08190 kartierte Laubmischwald bodensaurer Standorte ist wegen seines hohen Anteils an Altbäumen mit wiederum hohem Anteil an Baumhöhlungen,

Rindennischen und Totholz ein potenzieller Regenerationsort für nischen- und höhlenbewohnende Vogelarten, Fledermäuse und geschützte Insekten (z.B. Heldbock, Eremit). Unterholz und Humusschicht sind zudem Nahrungs- und Regenerationshabitat weiterer geschützter Arten.

Gärten und Gartenbrachen - Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand (OSRW) 12262

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut und genutzt und liegt innerhalb des grüingeprägten Siedlungsgebietes. Hieraus kann auf das Vorkommen von Garten bewohnenden Arten geschlossen werden zumal die sehr extensiven Gartenbiotope eine hohe Biotopdiversität aufweisen. Neben den o.g. Höhlen- und Nischenbrütern gibt es hier in den dichten freiwachsenden Hecken vielfältige Möglichkeiten zur Anlage von Nestern von Freibrütern.

Zur Brut geeignete Hohlräume und Spalte für Fledermäuse könnten zudem an den bestehenden Gebäuden - hier insbesondere in Dachkästen und nicht ausgebauten Dachräumen vorhanden sein. Hier ist auch mit dem Vorkommen von geschützten Hornissen zu rechnen.

Die direkte Nachbarschaft von Waldbiotopen und Biotopverbundkorridoren wie dem Kindelfließ erhöhen die Wahrscheinlichkeit des Auftretens auch anspruchsvollerer Arten.

Geschützte Tierarten können im Plangebiet wie folgt betroffen sein:

Säuger

Das Plangebiet ist umgeben von Waldbiotopen, den Niederungswiesen, -Weiden und Wiesebrachen des Kindelfließes. Mit Nutzung des Plangebietes und insbesondere des beteiligten Waldanteils durch jagdbares Wild wie Rehe, Wildschweine, Füchse, Marder und Waschbären ist zu rechnen.

Kleinere Säugetiere wie Hermelin und Mauswiesel sind an den Niederungsrändern des Kindelfließes zu erwarten.

Im Plangebiet selbst finden der **Europäische Maulwurf** (*Talpa europaea*), **Eichhörnchen** (*Sciurus vulgaris*), **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*) oder **Braunbrustigel** (*Erinaceus europaeus*) in den lockeren Siedlungsstrukturen, in denen das Plangebiet liegt, geeignete Lebensräume.

Semiaquatische Säugetiere wie der **Europäische Biber** (*Castor fiber*) und der **Fischotter** (*Lutra lutra*) sind im Wanderkorridor des Tegeler Fließes und damit auch am Zufluss Kindelfließ zu erwarten. Dabei stellt die Querung an der Hermsdorfer Straße am Westrand des Plangebietes ein Wanderhindernis dar. Da das Plangebiet nur an die Kindelfließniederung (Zufluß des Tegeler Fließes) anschließt und sich zwischen den Bauflächen des Plangebietes an der Hermsdorfer Straße und dem Nordrand des Plangebietes eine Waldfläche befindet, in der zudem bis zu 10m Höhenunterschied überwunden werden, ist nicht davon auszugehen, dass Biber oder Fischotter von der Planung und ihren Auswirkungen betroffen sind.

Fledermäuse nutzen die Lichtungen in den extensiven Gartenflächen und vor allem die offenen Niederungswiesen des Kindelfließes und des Tegeler Fließtales als Nahrungshabitat.

Als Kinderstube geeignete Hohlräume und Spalte für Fledermäuse könnten zudem an den bestehenden Gebäuden - hier insbesondere in Dachkästen und nicht ausgebauten Dachräumen vorhanden sein. Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet eher nicht zu erwarten. Diese würden größere Hohlräume mit Einflug und dauerhaft frostfreiem Zustand voraussetzen. Derartige Bunker- oder Kellerräume sind im Plangebiet (höchstwahrscheinlich) nicht vorhanden.

Vögel

Das Plangebiet ist bereits bebaut und genutzt und liegt innerhalb des grüingeprägten Siedlungsgebietes. Hieraus kann auf das Vorkommen von Garten bewohnenden Arten geschlossen werden.

Zur Brut geeignete Hohlräume für Vögel könnten an den bestehenden Gebäude im Plangebiet vorhanden sein.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bietet für größere freibrütende Vogelarten (**Elster, Nebelkrähe, Eichelhäher, Ringeltaube u.a.**) teilweise geeignete Nistmöglichkeiten. Horste von Greifvögeln wurden bei den Begehungen um das Plangebiet im Dezember 2013 und Januar 2014 nicht festgestellt. Eine detailliertere Absuche konnte nicht vorgenommen werden, da die Privatgrundstücke nicht betreten werden konnten.

Höhlungen, die als Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (**Schwarzspecht, Grünspecht, Buntspechte, Kleiber, Kohlmeise, Blaumeise, Haubenmeise, Wald- und Gartenbaumläufer, Trauerfliegenschnäpper, Star u.a.**) geeignet wären, wurden am Baumbestand im Plangebiet nicht festgestellt, jedoch war ein Großteil der für derartige Höhlungen geeigneten Bäume nicht einsehbar. An einigen Bäumen im Plangebiet sind zudem verschiedene Nistkästen für Höhlenbrüter angebracht worden.

Gebäude, Nebengelasse, Holz- und Baumaterialstapel bieten Raum für die Anlage von Nestern für verschiedene Nischenbrüter (**Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Sperlinge, Zaunkönig, Amsel u.a.**)

Die vorhandenen Gebüsche im Unterholz des Waldes und in den extensiven Privatgärten sind geeignete Orte zur Anlage von Nestern für Freibrüter (**Amsel, Nachtigall, Singdrossel, Grünfink, Goldammer, Distelfink, Buchfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Zaunkönig u.a.**)

Für bodenbrütende Vogelarten bietet das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Nutzungen (Wohnnutzung mit Haustieren - insbesondere Katzen) keine geeigneten Brutmöglichkeiten.

Reptilien, Amphibien

Die sonnenexponierten kleinklimatisch begünstigten Offenlandflächen am Nordrand des Tegeler Fließtals (ca. 100m südlich des Plangebietes) bieten wärmeliebenden Reptilien geeignete Lebensräume, insbesondere wenn neben den Offenlandflächen (vegetationsfreie bzw. Trockenrasenflächen) Rückzugsräume wie Totholzlager, Steinschüttungen, Hohlräume zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet nördlich der Hermsdorfer Straße weist eine derartige kleinklimatisch begünstigte Lage jedoch nicht auf. Es ist mit seiner Nordhang-Lage eher feucht und kalt.

Als Nahrungshabitat oder Ruhebereich für Reptilien ist das Plangebiet zudem wegen der schon recht intensiven Wohnnutzung und der damit verbundenen Hunde- und Katzenhaltung kaum geeignet.

Im ungestörten Humus des Waldanteils und in extensiven Gärten (z.B. an Kompostplätzen, Gartenteichen und Holzlagern) ist mit dem Auftreten von **Waldeidechse, Blindschleiche, Braunfröschen und Erdkröte** zu rechnen. Am Nordrand des Plangebietes entlang der Kindelfließ-Niederung - hier insbesondere in sonnenexponierten Lagen mit Wiesennutzung ist mit dem Vorkommen der **Ringelnatter** zu rechnen.

Insekten

Für viele Insektenarten (insbesondere Hummeln, Solitärbiene, Wespen, Hornissen, Laufkäfer und Heuschrecken) bietet das Plangebiet geeignete Lebensräume. Besonders geeignete Lebensräume sind in und an hohlen oder abgestorbenen Bäumen sowie in und an Kompost- und Totholzlagern zu finden. Geschützte Hohlräume in hohlen Bäumen, in Dachkästen und ungenutzten Dachräumen sind geeignete Regenerationsorte für Hornissen.

I./ 11.3 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

I./ 11.3.1 Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten

Säugetiere

potenziell: Fledermäuse: im Dachstuhl der Abrissgebäude

- nicht festgestellt

potenziell: Fischotter und Biber - am Kindelfließ:

- von der Planung und ihren Auswirkungen nicht betroffen

Vögel

potenziell: Höhlen- oder Nischenbrüter: Schwarzspecht, Grünspecht, Buntspechte, Kleiber, Kohlmeise, Blaumeise, Haubenmeise, Wald- und Gartenbaumläufer, Trauerfliegenschnäpper, Star, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Sperlinge, Zaunkönig, Amsel u.a.

- Nester nicht festgestellt

potenziell: Freibrüter: in den Gehölzen im Plangebiet (Gebüsch, Bäume): Elster, Nebelkrähe, Eichelhäher, Ringeltaube, Amsel, Nachtigall, Singdrossel, Grünfink, Goldammer, Distelfink, Buchfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Zaunkönig u.a.

- Nester nicht festgestellt

Amphibien, Reptilien

potenziell: im ungestörten Humus des Waldanteils und in extensiven Gärten: Waldeidechse, Blindschleiche, Braunfrösche, Erdkröte,

- nicht festgestellt

Zauneidechse

- im Plangebiet unwahrscheinlich

- im südlich angrenzenden südexponierten Hangbereich (Tegeler Fließtal) möglich

Ringelnatter

- in der nördlich angrenzenden Kindelfließniederung möglich

Insekten

potenziell: im Dachstuhl der Abrissgebäude: Hornisse

potenziell: im Altholz des Waldes: Heldbock

potenziell: im Totholz (Faultöpfe): Eremit

- möglich, aber nicht festgestellt.

I./ 11.3.2 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

I./ 11.3.2.1 Beurteilung der Betroffenheit europäischer geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Im bestehenden **Gehölzbestand im Plangebiet** insbesondere in den Hecken können Brutplätze heimischer Vogelarten vorhanden sein.

An einigen Bäumen im Plangebiet sind verschiedene Nistkästen für Höhlenbrüter angebracht worden. Einige der älteren Bäume im Plangebiet weisen Baumhöhlen und Nischen auf, die Brutplätze heimischer, geschützter Vogelarten sein können.

Eine Beseitigung des Gehölzbestandes oder der Nisthilfen an den Bäumen im Plangebiet während der Brutperiode würde zur Zerstörung eventueller Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG darstellen.

I./ 11.3.2.2 Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten

betroffene geschützte Art	Abwendung des drohenden Verstoßes gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG			
	44(1)1. BNatSchG Tiere: Störungs- und Tötungsverbot	44(1)2. BNatSchG Tiere: Störungsverbot während best. Zeiten	44(1)3. BNatSchG Tiere: Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten einsch. Reviere	44(1)4. BNatSchG Pflanzen: Beschädigungsverbot Pflanzen u. Standort
Amsel, Grünfink, Goldammer, Distelfink, Buchfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Zilpzalp, Ringeltaube, Elster, Eichelhäher, Nebelkrähe	X		X	
Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Fliegenschnäpper	X		X	

- es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

Der vorhandene Wald wird durch Festsetzung als Wald im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und auch in seiner Funktion als Lebensraum geschützter Arten erhalten.

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

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

Abrissmaßnahmen
Vor der Durchführung von Abrissmaßnahmen von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen sind diese auf genutzte Nistplätze von Vögeln und auf Fledermausquartiere abzusuchen. Bei positivem Befund, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Eingriffe in den Gehölzbestand
Unabhängig von den Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind vor der Durchführung von Eingriffen in den Gehölzbestand (Fällung von Bäumen, Gehölzschnitte oder der Beseitigung von Sträuchern) die betreffenden Gehölze auf Nistplätze von Vögeln

				<p>sowie auf Fledermausquartiere abzusuchen. Altbäume mit Totholzbestand sind zusätzlich in Höhlungen und Faultöpfen nach dem Eremiten und Heldbock bzw. deren Entwicklungsstadien abzusuchen. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Vor der Fällung von Bäumen sind die daran befindlichen Nistkästen außerhalb der Brutzeit der Vögel (d. h. vor dem 1. März oder nach dem 30. September) an andere geeignete Bäume im Plangebiet umzuhängen.</p>
<p>Erdkröte Braunfrösche Grünfrösche Blindschleiche Igel, Haselmaus,</p>		X		<p>Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.</p>

I./ 11.3.3 Maßnahmen

Erhalt der Waldflächen

Der vorhandene Wald wird durch Festsetzung als Wald im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und auch in seiner Funktion als Lebensraum geschützter Arten erhalten. (Festsetzung im Bebauungsplan)

Gehölze auf Baugrundstücken

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat. (Festsetzung im Bebauungsplan)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG ist im Zusammenhang mit Eingriffen in den Gehölzbestand und mit der Durchführung von Abrissmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche Folgendes zu beachten:

Abrissmaßnahmen

Vor der Durchführung von Abrissmaßnahmen von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen sind diese auf genutzte Nistplätze von Vögeln und auf Fledermausquartiere abzusuchen. Bei positivem Befund, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Eingriffe in den Gehölzbestand

Unabhängig von den Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind vor der Durchführung von Eingriffen in den Gehölzbestand (Fällung von Bäumen, Gehölzschnitte oder der Beseitigung von Sträuchern) die betreffenden Gehölze auf Nistplätze von Vögeln sowie auf Fledermausquartiere abzusuchen. Altbäume mit Totholzbestand sind zusätzlich in Höhlungen und Faultöpfen

nach dem Eremiten und Heldbock bzw. deren Entwicklungsstadien abzusuchen. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen. Vor der Fällung von Bäumen sind die daran befindlichen Nistkästen außerhalb der Brutzeit der Vögel (d. h. vor dem 1. März oder nach dem 30. September) an andere geeignete Bäume im Plangebiet umzuhängen.

Unter der Voraussetzung der Realisierung der o.g. Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung der drohende Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht abgewendet werden könnte.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung

Rechtliche Grundlagen und Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist eine amtsfreie Gemeinde, die zum Mittelbereich Oranienburg gehört. (Z 2.9 LEP B-B). Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Wohngebietsfläche ist bereits nach §34 BauGB bebaut bzw. bebaubar. Soweit im Plangebiet entsprechend der Mitteilung der zuständigen Forstbehörde Wald nach dem Landeswaldgesetz vorhanden ist, wird dieser unverändert als Wald festgesetzt. (siehe unter I./10.)

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt, da in einem nach §34 BauGB bebaubaren Gebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden soll. (siehe hierzu unter IV./3.) Mit der vorliegenden Bebauungsplanung erfolgt keine Entwicklung zusätzlicher Siedlungsfläche und keine Inanspruchnahme von bisherigen Freiraumflächen für andere Nutzungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 01.07.2014 mit:

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

Planungsabsicht

Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die unter Berücksichtigung der angrenzenden wertvollen Landschaftsbestandteile auf den vorhandenen Innenbereich beschränkt bleiben soll. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und von Flächen für Wald in dem ca. 7,1 ha großen Geltungsbereich des einfa-

chen Bebauungsplans.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

Bewertung

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Der westliche Teil des Plangebietes liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung.

Die für die Bewertung der Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Begründung des Bebauungsplanes (S. ..) bereits weitgehend benannt, so dass auf eine Wiederholung dieser Plansätze hier verzichtet werden kann.

Da das Plangebiet in den Bereichen, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, nach den Angaben in der Begründung bereits nach § 34 BauGB bebaut bzw. bebaubar ist, ist die Planung als "Innenentwicklung" im Sinne des Zieles 4.5 LEP B-B zu werten.

Die Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B) und zur Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 - 3 LEPro 2007; 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) sind angemessen berücksichtigt. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der für die Erholungsnutzung besonders geeigneten Waldgebiete soll gemäß dem Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 erhalten oder hergestellt werden.

Hinweise

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.

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

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 14.07.2014 mit:

"... Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes im Innenbereich entspricht den Entwicklungsintentionen der Landesplanung, da es verkehrlich mit dem ÖPNV erschlossen ist.

Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor."

II / 2. Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

Die Belange der Regionalplanung basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010 (genehmigt nur für den Teil Rohstoffsicherung).

Berücksichtigung

Die o. g. Planungen der Regionalplanung enthalten für das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Festlegungen oder Darstellungen. In sofern stehen der hier vorliegenden Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 27.06.2014 mit:

"... Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)

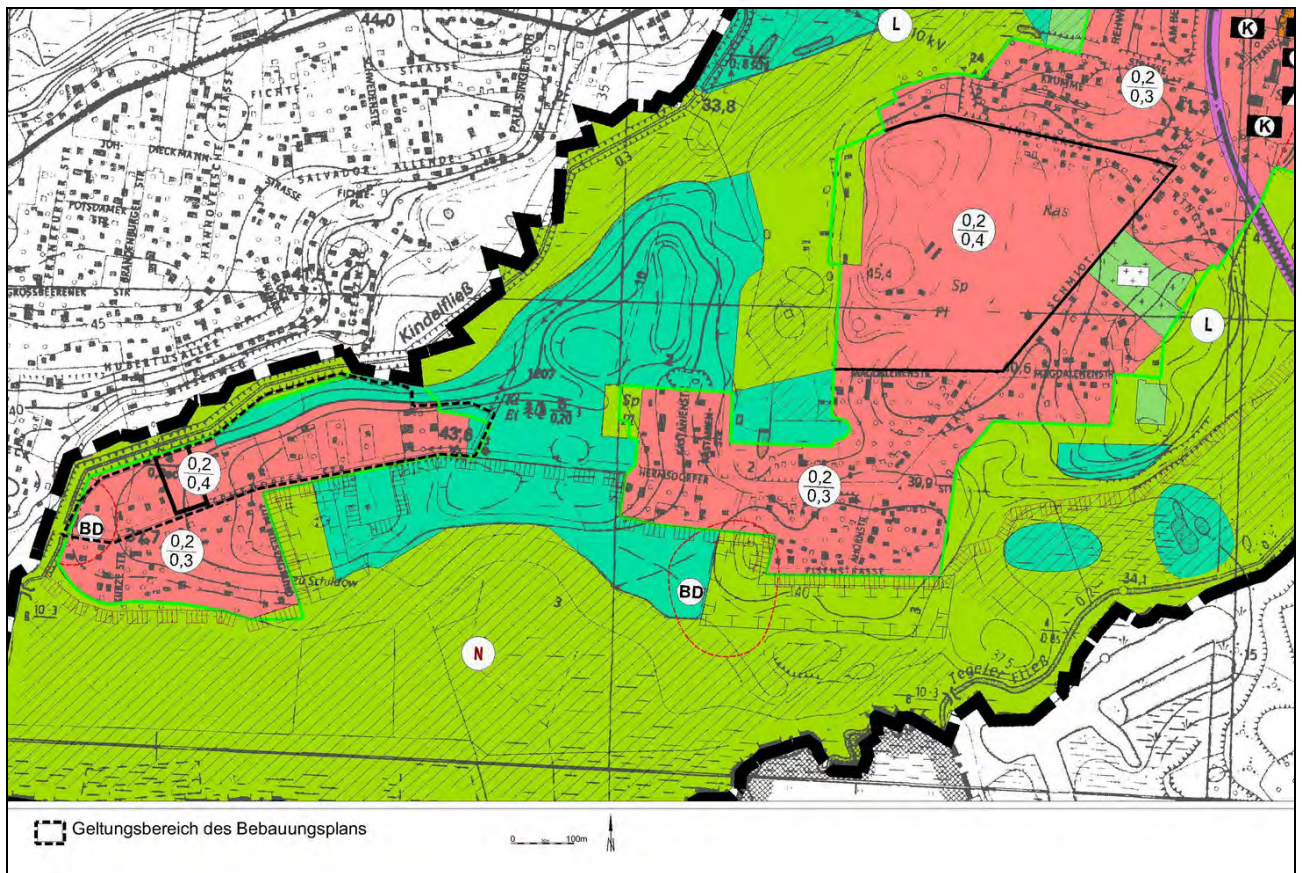
Der einfache Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße-..." der Gemeinde Mühlenbecker Land ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Ordnung und Entwicklung eines 7,1 ha großen Areals am westlichen Siedlungsrand von dem OT Schildow nördlich der Hermsdorfer Straße für die Wohnnutzung zum Inhalt. Die Darstellung beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise. Weiterhin sollen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches Landschaftsbestandteile "Fläche für Wald" geschützt werden.

Dem Inhalt des Bebauungsplanes stehen keine Belange der Regionalplanung Prignitz-Oberhavel entgegen, da die beiden aufgeführten Regionalpläne im Geltungsbereich keine Festsetzungen treffen."

II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

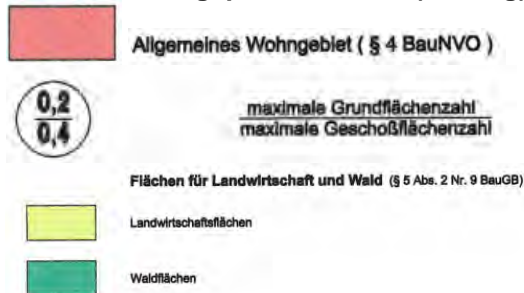
II / 3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans im Plangebiet



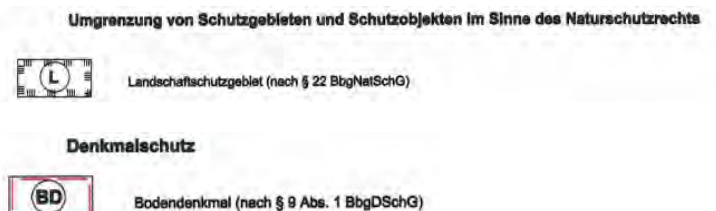
Auszug FNP Schildow, Planungsgruppe Stadt + Dorf, 2002

Legende

Flächennutzungsplan Schildow (Auszug)



II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet entlang der Hermsdorfer Straße ein **allgemeines Wohngebiet** mit einer **Grundflächenzahl GRZ 0,2** und einer **Geschossflächenzahl GFZ 0,4** dar.

Die vorhandenen Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden als **Wald** dargestellt. Die nördlich angrenzende Wiesenniederung des Kindelfließes stellt der Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dar.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“ und ein Bodendenkmal sind im Bereich des Plangebietes nachrichtlich übernommen. Beide Abgrenzungen sind nur ungefähre Darstellungen. (siehe hierzu unter II / 4. und II / 5.)

Der Landschaftsplan enthält keine darüber hinausgehenden einschränkenden Festlegungen für das Plangebiet.

Im **Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes** wird hierzu ausgeführt:

„5.5.2 Wohnentwicklung

Die städtebauliche Struktur der Gemeinde Schildow besteht im wesentlichen aus dem alten Dorkern mit dort angesiedelten zentralen Funktionen und den sich um das Ortszentrum anlegenden 5 Wohngebieten:

- Siedlung Kindelfließ,

- Schildow-Mönchmühle,
- Mädchenviertel,
- Gebiet westlich der Schönfließer Straße sowie
- Katharinensee ...

Die besondere Qualität der Wohngebiete liegt zum einen in ihrer geringen Dichte und den hohen Freiflächen- und Waldanteilen und zum anderen in der Trennung der Wohngebiete durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete, in die diese Siedlungsteile gleichsam „eingebettet“ sind. Die Dichtewerte liegen in der Regel bei einer GRZ von 0,08 - 0,2.

Diese besonderen landschaftsräumlichen und ökologischen Potentiale gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Die vorhandenen Wohnbauflächen sind maßvoll so zu verdichten, dass der Gartenstadt- bzw. Waldsiedlungscharakter nicht beeinträchtigt wird und die hohe Lebensqualität der Wohngebiete erhalten bleibt. Besonderer Augenmerk ist dabei auf den Erhalt des Baumbestandes zu legen. Neue Wohnbauflächen sind durch maßvolle Abrundung vorhandener Bauflächen in bestehenden gemischten Baugebieten sowie auf Acker- und Wiesenflächen, und durch die Umwidmung von Flächen, welche z. Zt. als Freizeitgrundstücke genutzt werden, zu entwickeln. Neue Freizeitgrundstücke werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

...

5.5.6 Grün- und Freiflächen

Die Entwicklung der Baugebietsflächen in die anschließenden Landschaftsräume, insbesondere in das „Tegeler Fließ“, das „Kindelfließ“ sowie in das LSG „Westbarnim“, ist zu vermeiden. Die Erhaltung der hervorragenden Freiraum- und Landschaftsqualitäten und deren Bedeutung für die Naherholung insbesondere für die Berliner Bevölkerung sind das Leitbild der Grün- und Freiflächenentwicklung.

Das charakteristische Landschaftsbild „Märkische Dorflandschaft“ ist durch den Schutz des „Tegeler- und Kindelfließstals“ sowie durch ihre Entwicklung zur Kultur- und Erholungslandschaft zum Wandern und zum Radfahren zu erhalten. Strukturprägende Landschaftselemente wie Fließhänge, Oberflächengewässer, Quellenmoore und Niederungsbereiche stehen unter besonderem Schutz. Die Waldbestände zwischen den Wohngebieten sind zu erhalten, da sie der Naherholung dienen und den besonderen Charakter der Gemeinde prägen.

Als Randgemeinde zur Bundeshauptstadt Berlin besitzt Schildow traditionell den Charakter eines Naherholungsgebiets. Die naturräumlichen Gegebenheiten sollen zur weiteren Entwicklung und zur Förderung öffentlicher Naherholungsbereiche genutzt werden.

II / 3.2 Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Festsetzung des vorhandenen Wohngebietes als ein **allgemeines Wohngebiet** ist aus der betreffenden Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Sie trägt zugleich den im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen angemessene Rechnung.

Mit der Festsetzung einer **Grundflächenzahl GRZ 0,2** und maximal **2 Vollgeschossen** ist der vorliegende Bebauungsplan ebenfalls aus den diesbezüglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Aus einer GRZ 0,2 und 2 Vollgeschossen ergibt sich die im Flächennutzungsplan dargestellte **Geschossflächenzahl GFZ 0,4**.

Bezüglich der Abgrenzung der Wohngebietsfläche gegenüber der anschließenden **Waldfläche** wird im vorliegenden Bebauungsplan der **heutige Bestand** zu Grunde gelegt. Der Landesbetrieb Forst hat als zuständige Fachbehörde im Vorfeld der Planung mitgeteilt, welche Flächenanteile im Plangebiet Wald nach dem Landeswaldgesetz sind. (siehe unter I./10.) Zugleich wurde mitgeteilt, dass eine Zustimmung der Forstbehörde zur Umwandlung von Waldflächen in andere Nutzungsarten im Plangebiet nicht in Aussicht steht. Deshalb erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung der vorhandenen Waldflächen als **Wald** und in sofern auch eine **Abweichung vom Flächennutzungsplan bezüglich der Abgrenzung der Wohngebietsfläche gegenüber der Waldfläche entsprechend dem tatsächlichen Bestand**.

Der Flächennutzungsplan hatte auch bisher die **Entwicklung der vorhandenen Wohngebietsfläche und den Erhalt der vorhandenen Waldfläche** zum Ziel. Eine Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart war im wirksamen Flächennutzungsplan im vorliegenden Plangebiet nicht vorgesehen.

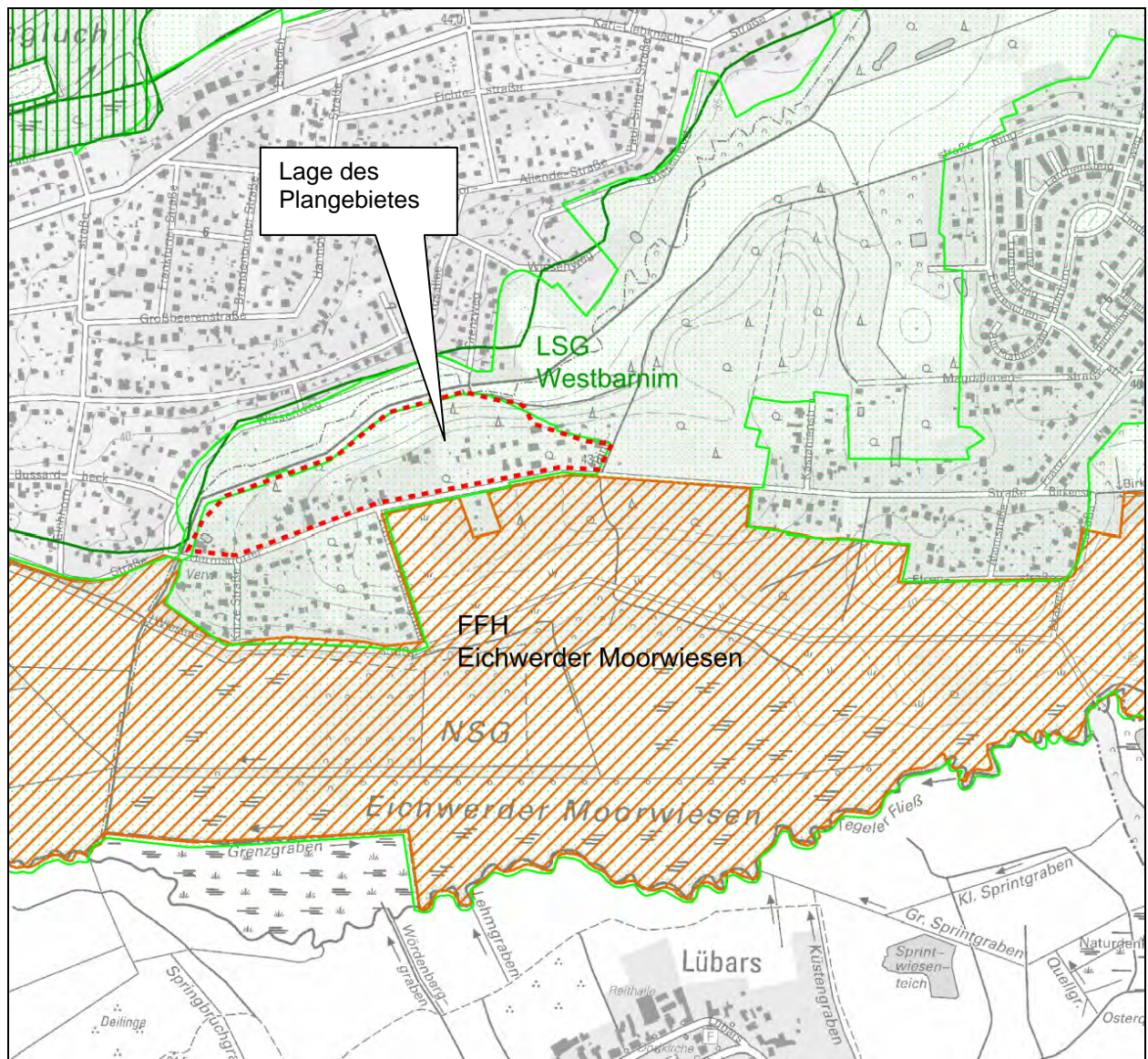
Entsprechend der dargelegten Planintention im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dient der vorliegende Bebauungsplan der Sicherung und Weiterentwicklung der *besonderen landschaftsräumlichen und ökologischen Potentiale* und der sich hieraus ergebenden *besonderen Qualität der Wohngebiete*, die *zum einen in ihrer geringen Dichte und den hohen Freiflächen- und Waldanteilen und zum anderen in der Trennung der Wohngebiete durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete, in die diese Siedlungsteile gleichsam „eingebettet“ sind*, liegen.

Die vorliegende Bauleitplanung folgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bestandsituation genau dieser Planungsidee des Flächennutzungsplanes.

Dem entsprechend ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß §8(2) BauGB aus der **Darstellung des Flächennutzungsplanes** entwickelt.

II / 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

II / 4.1 Übersicht, Ermittlung betroffener Schutzgebiete



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Datenquelle: Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.

NSG (bis 1:5.000)
 LSG (bis 1:5.000)
 FFH-Gebiet (bis 1:5.000)
 Großschutzgebiete

Datum: 21.03.2013

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan steht wegen der Beschränkung der geplanten baulichen Nutzung auf eine bereits durch entsprechende bauliche Nutzungen geprägten Fläche und der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Waldfläche den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

In der **Umgebung des Plangebietes** sind folgende Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht vorhanden, die in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt werden:

- **FFH „Eichwerder Moorwiesen“** südlich der Hermsdorfer Straße, die an das Plangebiet grenzt (siehe hierzu unter II./4.2)

- LSG „Westbarnim“, das Plangebiet und die südwestlich anschließende Siedlungsfläche allseitig umgebend (siehe hierzu unter II./4.3)

I. / 4.2 FFH „Eichwerder Moorwiesen“

I. / 4.2.1 Schutzziele und Schutzgegenstand des FFH „Eichwerder Moorwiesen“

FFH „Eichwerder Moorwiesen“ südlich der Hermsdorfer Straße, die an das Plangebiet grenzt

Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie der Europäischen Union, Natura 2000-Gebiet, Kennziffer DE3346304

Angaben aus dem **Standard-Datenbogen** für besondere Schutzgebiete (BSG). Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4

Säugetiere, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

Lutra lutra

Amphibien und Reptilien, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

-

Fische, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

Misgurnus fossilis

Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora

-

Allgemeine Gebietsmerkmale

Binnengewässer (stehend und fließend) 0%

Moore, Sümpfe, Uferbewuchs 56 %

Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana 10%

Feuchtes und mesophiles Grünland 12%

Anderes Ackerland 4%

Laubwald 3%

Nadelwald 6%

Mischwald 9%

Andere Gebietsmerkmale:

reich strukturierter Niedermoor- und Quellmoorkomplex des Tegeler Fließtales mit unterschiedlichen artenreichen Feuchtgrünland-Gesellschaften sowie bachbegleitenden Erlen- und Eschenwäldern

Güte und Bedeutung

Hoher Anteil an Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH RL, große Bedeutung im länderübergreifenden Biotopverbund zum Kalktuffgelände am Tegeler Fließ in Berlin.

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhaltung oder Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH - Richtlinie

I./4.2.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“

I./4.2.2.1 Prüfung möglicher erheblicher direkter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes

Das Plangebiet ist vom FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch die Hermsdorfer Straße sowie im Südwesten des Plangebietes zusätzlich durch ein Wohngebiet getrennt. Von den vorhandenen Wohnnutzungen und in geringem Umfang bestehenden Erholungsnutzungen im Plangebiet gehen nach den vorliegenden Erfahrungen keine erheblichen Störungen durch Lärm, Staub oder Gerüche aus, die sich wesentlich nachteilig auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ auswirken könnten. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beschränkt sich sowohl bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung als auch bezüglich der geplanten Baugebietsflächen auf die bereits durch entsprechende bauliche Nutzungen geprägten Teile des Plangebietes. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind keine störenden Nutzungen zulässig. Auch flächenmäßig wird keine wesentliche Erweiterung der Siedlungsfläche gegenüber dem Bestand planerisch vorbereitet. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Bauleitplanung keine direkten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte FFH „Eichwerder Moorwiesen“ hat.

I./4.2.2.2 Prüfung möglicher erheblicher indirekter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung

Das im Plangebiet versickernde Niederschlagswasser fließt dem nördlich des Plangebietes gelegenen Kindelfließ zu, welches in das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ entwässert. (siehe hierzu unter I / 8.1.) Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche, deren Geländehöhe bis zu 10m über der Geländehöhe der angrenzenden Niederung des Kindelfließes liegt. Der vorwiegend sandige Untergrund im Plangebiet (siehe unter I./4.1) ermöglicht eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers und trägt so zur ausgeglichenen hydrologischen Situation in der Niederung des Kindelfließes bei. Das Grundwasser ist gegen eindringende Schadstoffe jedoch im Wesentlichen ungeschützt. (siehe unter I./4.2)

Zwischen den vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet und der Niederung des Kindelfließes befinden sich Waldflächen, die insbesondere die bis zu 10m hohe Geländeböschung zur Niederung hin bedecken. Die Waldflächen befestigen die Böschung und mindern hier die Bodenerosion. Mit der Passage des versickernden Grundwasser durch den belebten Bodenkörper der Waldflächen wird das Sickerwasser gereinigt, die Speicherwirkung des Bodenkörpers gleicht Spitzenniederschläge aus. Die vorhandenen Waldflächen haben positive Auswirkungen auf eine gleichmäßig hohe Güte, und ausgeglichene Menge des Grundwassers. Die Waldfläche im Plangebiet wird mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung einer angemessenen geringen Grundflächenzahl wird die zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken zugleich soweit beschränkt, dass eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf den Baugrundstücken weiterhin möglich sein wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grundwasserneubildung im Plangebiet durch die zulässigen baulichen Nutzungen auch zukünftig nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

I./4.2.2.3 Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet

In der **Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete** - (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008) wird unter **5 Ablaufschema zur Prüfung der Erheblichkeit von Stoffeinträgen in Natura 2000-Gebiete** hierzu ausgeführt:

*„In einem **ersten Schritt** muss ermittelt werden, ob ein **Vorhaben** aufgrund seiner **räumlichen Nähe** sowie **erhöhter stofflicher Emissionen** prinzipiell geeignet sein könnte, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Soweit diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des zu betrachtenden Natura 2000-Gebietes nicht besteht. Anderenfalls erfolgt im nächsten Schritt entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg [...] eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit.*

*In der **Vorprüfung** wird festgestellt, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben erforderlich ist. Geprüft wird in der Vorprüfung, ob die **projektspezifischen Zusatzbelastungen** irrelevant sind. Dies geschieht, indem diese Zusatzbelastungen (nach Umrechnung auf kompartimentspezifische Konzentrationen ... ins Verhältnis zu den jeweils vorhandenen Beurteilungswerten ... gesetzt werden. ... **Wird in der Vorprüfung festgestellt**, dass das Irrelevanzkriterium für mindestens einen **Stoff / eine Stoffgruppe** an mindestens einem **Beurteilungspunkt** überschritten wird, ist, als Voraussetzung für die anschließend durchzuführende FFH-Verträglichkeitsprüfung, die Ermittlung gebietsspezifischer Informationen sowie der Vorbelastungen für die betreffenden Stoffe/Stoffgruppen erforderlich.*

*Auch wenn in der Vorprüfung für ein einzelnes Projekt keine Überschreitungen der Irrelevanzschwellen festgestellt werden, sollte zur Vermeidung von letztendlich erheblichen Beeinträchtigungen durch mehrere irrelevante Zusatzbelastungen in **Summe** das **Ergebnis der Vorprüfung** im **Natura2000-Kataster** dokumentiert werden. Dieses Kataster ist bei späteren FFH-Verträglichkeitsprüfungen zu berücksichtigen.*

*In der **FFH-Verträglichkeitsprüfung** wird geprüft, ob die **projektspezifischen Stoffeinträge** gemeinsam mit den bereits vorhandenen **Vorbelastungen** und den in letzteren nicht enthaltenen Stoffeinträgen aus sonstigen Quellen geeignet sein könnten, die **Erhaltungsziele** des zu betrachtenden **Natura 2000- Gebietes erheblich zu beeinträchtigen**. ...*

*Wird an **mindestens einem im Natura 2000-Gebiet befindlichen Beurteilungspunkt** eine **erhebliche Beeinträchtigung** eines **maßgeblichen Bestandteils** infolge **stofflicher Einträge** festgestellt, ist das **Projekt nicht FFH-verträglich**.“*

Die Ausbreitung von Stoffeinträgen kann grundsätzlich über die Luft und über das Wasser erfolgen. Nachfolgend wird geprüft, in wieweit die vorliegende Bauleitplanung zu derartigen erheblichen Stoffeinträgen führen können.

Beurteilung mögliche Stoffeinträge aus dem Plangebiet über das Wasser

Stoffeinträge über das Wasser sind im vorliegenden Plangebiet nicht über das Schmutzwasser möglich, da für das Plangebiet ein Anschlusszwang an die zentrale Schmutzwasserkanalisation besteht.

Stoffeinträge könnten über das zu versickernde Niederschlagswasser erfolgen. Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG zu versickern. Hierbei darf nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden (siehe unter I./6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz).

Im Plangebiet sind keine vorhandenen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. (siehe unter I./5.) In sofern bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem versickernden Niederschlagswasser Schadstoffe in den Wasserkreislauf gelangen.

Der vorliegende Bebauungsplan begrenzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer angemessenen geringen GRZ, sodass auch zukünftig die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone weiterhin möglich sein wird. Der im Abstrom des versickernden Wassers liegende Wald wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem Bestand festgesetzt. (siehe hierzu auch unter I./ 4.2.2.2)

Bei Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zum Gewässerschutz ist mit erheblichen Stoffeinträgen auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu rechnen.

Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch Stoffeinträge aus dem Plangebiet über das zu versickernde Niederschlagswasser.

Beurteilung mögliche Stoffeinträge über die Luft

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird auf den entsprechend baulich geprägten Flächen des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hier zulässigen Nutzungen verursachen bei Einhaltung der betreffenden gesetzlichen Regelungen keine erheblichen Stoffeinträge in die Luft. Deshalb ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des FFH „Eichwalder Moorwiesen“ durch Stoffeinträge aus dem Plangebiet über die Luft nicht zu rechnen.

I./4.2.2.4 Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigung geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten, durch die vorliegende Planung wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der unter I./11. Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist.

Auf dieser Grundlage erfolgt nachfolgend die Beurteilung der möglichen Betroffenheit geschützte Arten durch die vorliegende Planung, deren Schutz auch das FFH „Eichwalder Moorwiesen“ dient.

Arten nach Anhang II der FFH-RL	relevante Angaben zur Lebensweise der Art in Bezug auf das Plangebiet	Empfindlichkeit der betroffenen Art gegenüber der Planung, Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen, Maßnahmen zur Vermeidung
<u>Säuger:</u> Lutra lutra	Der Fischotter lebt in und an Gewässern.	Das Kindelfließ nördlich und westlich des Plangebietes kommt auch als Lebensraum des Fischotters in Betracht. Das Kindelfließ liegt außerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Niederung des Kindelfließes haben, werden im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand als Wald festgesetzt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumes des Fischotters auf Grund der vorliegenden Planung. Beim Schutz des Fischotters und seiner Wanderkorridore sollte ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Querung des Kindelfließes unter der Hermsdorfer Straße (außerhalb des Plangebietes) gelegt werden.
<u>Fische:</u> Misgurnus fossilis	Der Schlammpeitzger lebt in fließenden und stehenden Gewässern.	Das Kindelfließ nördlich und westlich des Plangebietes kommt auch als Lebensraum des Schlammpeitzgers in Betracht. Das Kindelfließ liegt außerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Niederung des Kindelfließes haben, werden im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand als Wald festgesetzt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumes des Schlammpeitzgers auf Grund der vorliegenden Planung.

I./4.2.2.5 Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung des vorhandenen Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ haben könnte, da im Allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen zulässig sind und auch keine Siedlungserweiterung geplant ist.

Durch die Festsetzung einer angemessenen geringen Grundflächenzahl auf den Baugrundstücken sowie die Festsetzung der vorhandenen Waldfläche als Wald werden mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden, sodass auch in sofern keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ bzw. auf die mit ihm verbundene Niederung des Kindelfließes verursacht werden können.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet.

Die vorliegende Planung verursacht keine möglichen erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient.

I./ 4.3 LSG „Westbarnim“

I./ 4.3.1 Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“

LSG „Westbarnim“, das Plangebiet und die südwestlich anschließende Siedlungsfläche allseitig umgebend

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

In der Schutzgebietsverordnung heißt es auszugsweise zum Schutzzweck:

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck ist

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

I./ 4.3.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt außerhalb des LSG. Es ist jedoch, einschließlich einer südwestlich gelegenen weiteren Siedlungsfläche allseitig vom Landschaftsschutzgebiet umgeben.

Das Plangebiet umfasst neben einer vorhandenen Wohngebietsfläche auch einen Hangwald im Übergangsbereich zur Niederung des Kindelfließes. Teile der Waldfläche außerhalb des Plangebietes sowie die Niederung des Kindelfließes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - teilte mit Schreiben vom 03.02.2014 zum vorliegenden Plangebiet u. a. mit:

„...Aufgrund der Hangneigung von über 20° i.V.m. dem vorhandenen lehmig, sandigen und tlw. kiesigem Bodensubstrat besteht die Notwendigkeit, dass der aufstockende Wald, Funktionen zum Schutz des erosionsgefährdeten Steilhanges (Waldfunktion 2100) zu erfüllen hat.

Dieser Schutzstatus dient dem Bodenschutz des Hanges sowie der Sicherung der Wasserqualität des Kindelfließes gleichermaßen. ...“ (siehe hierzu ausführlich unter I./1.)

Somit hat der Hangwald im Plangebiet Auswirkungen im Sinne den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, insbesondere auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion sowie der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche und Verlandungszonen sowie die weiteren hiermit im Zusammenhang stehenden Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes.

Mit der Beschränkung des festzusetzenden Wohngebietes auf die vorhandene Siedlungsfläche und Festsetzung der vorhandenen Waldflächen als Wald trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Schutzzweck des umgebenden Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ angemessenen Rechnung.

Anhaltspunkte für mögliche erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“ bestehen nicht.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 23.07.2014 mit:

"Belange der unteren Naturschutzbehörde

... Weiterführende Hinweise

... Allgemein

... Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die betroffenen Grundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“. Die Schutzgebietsverordnung ist insbesondere zu den Genehmigungsvorbehalten und Verboten zu beachten."

Berücksichtigung: Auf Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“ wird in der Begründung des Bebauungsplanes unter I./ 4.3.1 eingegangen.

Die Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“ erfolgt in der Begründung des Bebauungsplanes unter I./ 4.3.2.

Anhaltspunkte für mögliche erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“ bestehen demnach nicht.

Da das Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ liegt, gelten die Genehmigungsvorbehalte und Verbote der betreffenden Schutzgebietsverordnung innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt.

Bodendenkmale

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 20.06.2014 mit:

"im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

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

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

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17 BbgDSchG). Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme."

Berücksichtigung: Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes ein Bodendenkmal dar, das im Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 als nachrichtliche Übernahme auf einer westlichen Teilfläche des Plangebietes dargestellt worden war.

Auf Grund der vorstehenden Stellungnahme der zuständigen Landesbehörde für Bodendenkmalpflege erfolgte eine Nachfrage per E-Mail, um zu klären, ob tatsächlich kein Bodendenkmal im Plangebiet vorhanden ist.

Mit E-Mail vom 02.12.2014 (AZ BRA 2014:BP/20/2) teilte das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** mit:

"vielen Dank für Ihre Rückfrage. Tatsächlich befindet sich unmittelbar außerhalb des o.g. Planungsgebiets ein Bodendenkmal, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde recht grob eingetragen ist. Dieses Bodendenkmal ist jedoch sehr klein und reicht daher nicht bis in den hier in Rede stehenden Planungsbereich hinein. Im Bereich des BP 16 OT Schildow befinden sich daher tatsächlich nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale."

Dem entsprechend entfällt die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmales.

II / 6. Immissionsschutz

II / 6.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (TA Lärm) ergeben sich als Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

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

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die o. g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 22.07.2014 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 02.02.2015 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2014:

"Immissionsschutz- RW 4

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken."

II / 6.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Das Plangebiet sowie der Siedlungsbereich südwestlich des Plangebietes sind durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** und Nebengebäuden geprägt. (sh. auch unter I/4)

Der vorliegende Bebauungsplan setzt das im Plangebiet vorhandene Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet fest. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnnutzungen allgemein zulässig, Nutzungen die das Wohnen stören, sind nicht zulässig. Aus der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes

tes ergeben sich in sofern keine Konflikte zu den bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet oder dessen Umgebung.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine gewerblichen oder anderen Nutzung bekannt, die das Wohnen im Plangebiet erheblich stören könnten.

Gemäß Mitteilung der zuständigen Fortbehörde (siehe unter I./11) sind im Plangebiet Waldflächen vorhanden. Nördlich und östlich grenzen weitere Waldflächen an das Plangebiet an. Ebenfalls nördlich des Plangebietes befindet sich die Wiesenniederung des Kindelfließes.

Durch die Bewirtschaftung von Wald und Landwirtschaftsflächen können zeitweise hierfür typische Emissionen durch Lärm, Staub oder Gerüche entstehen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und angemessenen Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen, auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ (siehe auch unter II./4.) sind diese Emissionen grundsätzlich hinzunehmen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und Toleranz.

II / 6.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt an die Hermsdorfer Straße, die ein Gemeindestraße ist. Neben dem Plangebiet erschließt die Hermsdorfer Straße weitere Wohngebietsflächen mit ebenfalls geringer Bebauungsdichte. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist sie keine örtliche oder überörtliche Hauptverbindungsstraße.

Im Lärmaktionsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Bundesallee 13 – 14, 10719 Berlin, 31. Juli 2013) wurde für die Hermsdorfer Straße kein Erfordernis für Lärminderungsmaßnahmen festgestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehrslärm der Hermsdorfer Straße keine Emissionen verursacht, die das Wohnen im Plangebiet erheblich stören könnten.

Die weiteren örtlichen und überörtliche Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen liegen außerhalb des erheblichen Einwirkungsbereiches des Plangebietes.

II / 7. Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

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

Für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionsituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung festlegt. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO₂-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

II / 8. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

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

Für den Ortsteil Schildow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter II./3.)

Für das gesamte Gemeindegebiet bestehen eine Stellplatzsatzung sowie eine Gehölzschutzsatzung, die auch für das Plangebiet gelten.

III. Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III / 1. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet. (Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan siehe unter II./3.)

Hiermit wird auch den vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet angemessen Rechnung getragen. (vergl. Analyse I./3.4) Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO).

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die Grundstücke im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

(zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter II./6.)

Die im Plangebiet vorhandenen Erholungs- und Gartennutzungen genießen Bestandsschutz. Die Zulässigkeit neuer Erholungsbauten ist im festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht gegeben. Da auch der vorhandene Gebietscharakter vor Aufstellung des Bebauungsplanes einem Allgemeinen Wohngebiet entsprach, waren auch bisher bei einer Beurteilung gemäß §34 BauGB neue Erholungsbauten im Plangebiet i. d. R. nicht zulässig. (zu Bestandsschutz vergl. Punkt III. / 8)

III / 2. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 2.1 Grundflächenzahl

Grundlage für die zu treffenden Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist die vorhandene Bebauung (vergl. Analyse I./3.5 ff.) unter Berücksichtigung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes auf den Baugrundstücken.

Bei 94% der Baugrundstücke im Plangebiet wird dieses Maß der baulichen Nutzung bisher nicht erreicht und zum Teil erheblich unterschritten. (vergl. Analyse I./ 3.6.2) Insofern belässt die festgesetzte GRZ 0,2 einen hinreichenden Entwicklungsspielraum für die Bebauung im Gesamtgebiet. Für Nebenanlagen und Garagen kann eine 50%ige Überschreitung (also bis zu einer GRZ 0,3) in Anspruch genommen werden.

Die Festsetzung der geplanten Grundflächenzahl GRZ 0,2 entspricht auch der betreffenden Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 bleibt ein ausreichend großer Anteil jedes Baugrundstückes unbebaut, um den Erhalt der ortsüblich großen Gartenflächen zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den in §17(1) BauNVO aufgeführten Obergrenzen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so der Erhalt des prägenden Baumbestandes und die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet ermöglicht. (zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter I./6.)

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet und hierdurch ermöglichte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone werden zugleich nachteilige Auswirkungen auf die nahe gelegenen hochwertigen Naturräume (Niederung Kindelfließ, FFH „Eichwerder Moorwiesen“ im LSG „Westbarnim“) vermieden. (siehe unter I./8. und II./4.)

Um für die 2 Baugrundstücke im Plangebiet (6% der Baugrundstücke), die bereits mit einer größeren Grundflächenzahl für das Hauptgebäude bebaut sind, als der Bebauungsplan mit GRZ 0,2 festsetzt, zukünftig eine Einschränkung des bisherigen Baurechtes zu vermeiden, wird hierfür in den textlichen Festsetzungen eine Ausnahme formuliert.

III / 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Im gesamten Plangebiet sollen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Dies entspricht einem Anteil von 94% der vorhandenen Hauptgebäude.

Hierbei kann sich das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum befinden. Auch die Ausführung des zweiten Vollgeschosses mit geschosshohen Außenwänden ist möglich. Dann ist das Dachgeschoss so auszubilden, dass es gemäß § 2(4) BbgBO kein weiteres (drittes) Vollgeschoss ist.

In Verbindung mit der ebenfalls festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,2 ergibt sich bei 2 Vollgeschossen eine maximal zulässige Geschossflächenzahl **GFZ 0,4**. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich. Die Geschossflächenzahl GFZ 0,4 entspricht der diesbezüglichen Vorgabe des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet. (Siehe unter II. / 3.)

Durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ermöglicht.

Der Anteil der Gebäude im Plangebiet, die 3 Vollgeschosse haben, beträgt gegenwärtig 6% (2 Hauptgebäude).

Um für die betreffenden Gebäude eine Verschlechterung bezüglich der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit zu vermeiden, wird eine entsprechende Ausnahme formuliert. Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahme ist, dass Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes nicht überschritten werden. Anderenfalls könnten sich nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

III / 3. Geplante Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhalten Flächen

III / 3.1 Bauweise

Die festgesetzte **offene Bauweise** entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes. (siehe unter I./3.7) In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wird so der ortsübliche Charakter der kleinteiligen Bebauung, die in Wohngärten eingebettet ist, erhalten.

III / 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Regelung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Festsetzung von **Baugrenzen**.

Hierzu regelt §23(3) Satz 1 BauNVO:

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Zur Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen regelt §23(5) BauNVO:

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die straßenseitige Baugrenze wird mit einem Abstand von 4m zur Straßengrenze der Hermsdorfer Straße festgesetzt, um die für den Siedlungsteil typische grüne Vorgartenzone auch zukünftig von Hauptgebäuden frei zu halten. Eine ergänzende textliche Festsetzung setzt hierzu fest:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bis zu einer Grundstückstiefe von 4m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Hermsdorfer Straße die Errichtung folgender baulicher Anlagen unzulässig, wenn diese Gebäude sind oder von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Demnach sind insbesondere Schuppen, Garagen und Carports innerhalb der 4m tiefen Vorgartenzone unzulässig.

Die rückwärtigen Baugrenzen wurden entsprechend der ortsüblichen Bebauungstiefen unter Berücksichtigung der Belange des angrenzenden Landschaftsraumes (Kindelfießniederung und Hangwald) festgesetzt. (Zur Analyse der vorhandenen überbaubaren Grundstücksfläche siehe unter I / 3.7.2,

zum naturräumlichen Bestand siehe unter I./ 3.2.2 und 4. bis 11. sowie II./4.)

2 vorhandene Hauptgebäude und 1 gemäß vorliegendem Bauvorbescheid geplantes Hauptgebäude liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese 3 Gebäude nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet mit herangezogen. In Bezug auf den Charakter der Gesamtbebauung im Plangebiet stellen diese 3 Gebäude mit ihrer Lage im Landschaftsraum „städtebauliche Ausreißer“ dar.

Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze dient dem Schutz und der Entwicklung des angrenzenden Landschaftsraumes, die neben der geordneten und angemessenen städtebaulichen Entwicklung auf den Baugrundstücken ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung darstellen.

Diese Ziele verfolgt auch der Flächennutzungsplan, aus dem der vorliegende Bebauungsplan entwickelt ist. Entsprechend der dargelegten Planintention im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dient der vorliegende Bebauungsplan der Sicherung und Weiterentwicklung der *besonderen landschaftsräumlichen und ökologischen Potentiale* und der sich hieraus ergebenden *besonderen Qualität der Wohngebiete*, die *zum einen in ihrer geringen Dichte und den hohen Freiflächen- und Waldanteilen und zum anderen in der Trennung der Wohngebiete durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete, in die diese Siedlungsteile gleichsam „eingebettet“ sind*, liegen.

Ein weiteres Hineinwachsen der baulichen Nutzungen in den Landschaftsraum würde diesen Planungszielen nicht gerecht werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen geringen Bebauungsdichte belassen die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet einen angemessenen Entwicklungsspielraum. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche über die geplanten Festsetzungen hinaus ist für die zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nicht erforderlich. Der Schutz des Landschaftsraumes des angrenzenden Kindelfließes einschließlich des Hangwaldes liegen im öffentlichen Interesse und dienen dem Allgemeinwohl.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes (Mai 2014) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert (geänderter Entwurf November 2014).

Gegenstand der Änderung war die Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 90 zur Berücksichtigung der nachfolgenden Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung.

"... Durch die, im Gegensatz zur Nachbarbebauung und dort vorhandener Bauflucht gemäß obigem Bebauungsplan, neue Bauflucht muss das geplante Haus weitgehend zurückgesetzt werden.

Dies ergibt sich daraus, dass genau an der Grundstücksgrenze 89/90 ein Rücksprung zur Hermsdorfer Str. der Bauflucht s erfolgt.

Abgesehen von den Einschränkungen für die Bebauung und Benachteiligung gegenüber von gerade fertig gestellten oder genehmigten Bauungen, müssen durch die Rücksetzung des neuen Gebäudes gegenüber der ursprünglichen Bauplanung, mindesten vier Eichen mit einem erheblich Umfang gefällt werden. Dies entspricht nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes."

Zur Berücksichtigung des Einwandes erfolgt die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes wie folgt: Die geplante nördliche Baugrenze wurde auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße Nr. 90 (Flurstück 187/3) soweit nach Norden verschoben, dass sie der nördlichen Baugrenze des Nachbargrundstückes Hermsdorfer Straße Nr. 88a (Flurstück 1569) entspricht.

Die Änderung erfolgte, um den Erhalt des Baumbestandes, wie in der Stellungnahme mitgeteilt, zu ermöglichen.

(siehe auch zeichnerische Darstellung unter I / 2a Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Ergebnis der Beteiligung)

III / 3.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Grundstücksteile der Wohngrundstücke, die in den Waldbestand hineinragen, werden aus den unter III / 3.1 dargelegten Gründen des Schutzes und der Entwicklung des Landschaftsraumes des Kindelfließes und des Hangwaldes als von Bebauung frei zuhaltende Flächen festgesetzt.

Diese Bereiche liegen mehr als 73m hinter der Straßengrenze der Hermsdorfer Straße und wären zudem von der Hermsdorfer Straße aus für die Feuerwehr ohne gesondert ausgebaute Zufahren kaum noch erreichbar. Deshalb trägt die Festsetzung als von Bebauung frei zu haltende Fläche neben den naturschutzfachlichen Belangen auch dem vorbeugenden Brandschutz angemessen Rechnung.

Für eine zweckentsprechende Nutzung der Wohnbaugrundstücke sind bauliche Anlagen auf diesen rückwärtigen Grundstücksflächen nicht erforderlich. Von der Festsetzung ausgenommen sind lediglich Grundstückseinfriedungen durch Zäune, die die nachfolgend unter III./ 4. dargelegten Anforderungen erfüllen.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen gemäß textlicher Festsetzung der Nutzung als unbebaute Teile der Wohnbaugrundstücke. Die Brandenburgische Bauordnung regelt hierzu in § 7(1) BbgBO:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

III./ 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des §44(1) BNatSchG wird festgesetzt:

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

Zur Begründung hierzu siehe unter 11. Artenschutz, Fauna.

III./ 5. Bestandsschutz

Rechtmäßig errichtete vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art.14 (1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urteil vom 25.03.1988 (Nr.110))¹

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“

(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).²

III./ 6. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,27 ha	5,27 ha	+/-0
Wald	1,83 ha	1,83 ha	+/-0
gesamt	7,10 ha	7,10 ha	

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planverfahren

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunale und private Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die Voraussetzungen für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und den Erhalt des Charakters des Siedlungsteiles.

Die Festsetzung der durch die zuständige Forstbehörde mitgeteilten Waldfläche im Plangebiet erfolgt als Wald. Da eine Genehmigung der Umwandlung von Waldflächen in andere Nutzungsarten durch die Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt wurde, besteht zur bestandsorientierten Festsetzung des Waldes keine planerische Alternative. Mit der Festsetzung der Waldflächen erfolgt zugleich eine Klarstellung der Abgrenzung gegenüber den Grundstücksflächen, die im Bauland liegen.

¹ vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

² vgl. ebd..

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen ein bebauter Bereich überplant wird, in dem auch zuvor Baurecht in vergleichbarem Maße bestand und der bereits überwiegend bebaut ist, ist davon auszugehen, dass negative städtebauliche Auswirkungen durch die baugebietsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

Da das bestehende Baurecht seinem Umfang nach nicht wesentlich verändert, sondern lediglich konkreter formuliert wird, ist die Beeinträchtigung der Freiheit des einzelnen Bauherren gering.

Dort, wo bereits Bebauungen vorhanden sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen diese Bestandsschutz. Darüber hinaus wird durch entsprechende Ausnahmen zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt, dass die bisher vorhandenen rechtmäßig entstandenen Gebäude auch im Falle von baulichen Änderungen über den bloßen Bestandsschutz hinaus auch weiterhin zulässig sein sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern für die Baugrundstücke im Plangebiet im straßennahen Bereich der Hermsdorfer Straße einen angemessenen Entwicklungsspielraum und ermöglichen eine zweckentsprechende Nutzung der Wohnbaugrundstücke.

Zugleich wird der angrenzende Landschaftsraum der Niederung des Kindelfließes einschließlich eines teilweise im Plangebiet liegenden Hangwaldes vor Beeinträchtigungen durch ein weiteres Vordringen baulicher Nutzungen in den Landschaftsraum geschützt. Neben den positiven Auswirkungen dieser Regelungen auf Natur und Landschaft wird hierdurch auch die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes langfristig gewährleistet.

IV./2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

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

Da die festzusetzende Wohngebietsfläche im Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, durch die Hermsdorfer Straße erschlossen und weitgehend bebaut ist, ist eine Bebauung auch bisher gemäß §34 BauGB grundsätzlich zulässig.

Insofern bereitet der Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff im Sinne des BNatSchG vor. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird, ausgehend von dem vorhandenen Baurecht nach §34 BauGB, eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, die eine stärkere Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ermöglicht.

Die durch die Forstbehörde mitgeteilte Waldfläche im Plangebiet wird entsprechend dem Bestand als Wald festgesetzt. Auch hierdurch entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark oder Biosphärenreservat. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotop nach BNatSchG vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes oder eines Schutzgebietes nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie. (siehe unter II.4)

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte bebaute Ortslage des OT Schildow, im **Naturpark „Barnim“**. Der vorliegende Bebauungsplan steht wegen der Beschränkung der geplanten baulichen Nutzung auf eine bereits durch entsprechende bauliche Nutzungen geprägten Fläche und der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Waldfläche den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden, die in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt werden:

- LSG „Westbarnim“, das Plangebiet und die südwestlich anschließende Siedlungsfläche allseitig umgebend (siehe hierzu unter II./4.3)

- FFH „Eichwerder Moorwiesen“ südlich der Hermsdorfer Straße, die an das Plangebiet grenzt (siehe hierzu unter II./4.2)

Das im Plangebiet versickernde Niederschlagswasser fließt dem nördlich des Plangebietes gelegenen **Kindelfließ** zu, welches im **LSG „Westbarnim“** liegt, **hochwertige und geschützte Biotop** umfasst in das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ entwässert. (siehe hierzu unter I / 8.1.)

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche, deren Geländehöhe bis zu 10m über der Geländehöhe der angrenzenden Niederung des Kindelfließes liegt. Der vorwiegend sandige Untergrund im Plangebiet (siehe unter I./4.1) ermöglicht eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers und trägt so zur ausgeglichenen hydrologischen Situation in der Niederung des Kindelfließes bei. Das Grundwasser ist gegen eindringende Schadstoffe jedoch im Wesentlichen ungeschützt. (siehe unter I./4.2)

Zwischen den vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet und der Niederung des Kindelfließes befinden sich **Waldflächen** (siehe hierzu unter I./11), die insbesondere die bis zu 10m hohe Geländeböschung zur Niederung hin bedecken. Die Waldflächen befestigen die Böschung und mindern hier die Bodenerosion. Mit der Passage des versickernden Regenwassers durch den belebten Bodenkörper der Waldflächen wird das Sickerwasser gereinigt, die Speicherwirkung des Bodenkörpers gleicht Spitzenniederschläge aus. Die vorhandenen Waldflächen haben positive Auswirkungen auf eine gleichmäßig hohe Güte, und ausgeglichene Menge des Grundwassers.

Die Waldfläche im Plangebiet wird mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung einer angemessenen geringen Grundflächenzahl wird die zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken zugleich soweit beschränkt, dass eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf den Baugrundstücken weiterhin möglich sein wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grundwasserneubildung im Plangebiet durch die zulässigen baulichen Nutzungen auch zukünftig nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Zugleich wird durch die Festsetzung der Waldfläche im Plangebiet den Anforderungen der landschaftsbezogenen Erholung angemessen Rechnung getragen (siehe unter I./3.2.2).

Im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes wurde unter II./4.2 mit folgendem Ergebnis geprüft, ob die vorliegende Planung **erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“** haben kann:

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung des vorhandenen Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ haben könnte, da im Allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen zulässig sind und auch keine Siedlungserweiterung geplant ist.

Durch die Festsetzung einer angemessenen geringen Grundflächenzahl auf den Baugrundstücken sowie die Festsetzung der vorhandenen Waldfläche als Wald werden mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden, sodass auch in sofern keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ bzw. die mit ihm verbundene Niederung des Kindelfließes verursacht werden können.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet.

Die vorliegende Planung verursacht keine möglichen erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient.

Der Baumbestand, der im Plangebiet außerhalb des Waldes vorhanden ist, unterliegt der **Gehölzschutzsatzung** der Gemeinde Mühlenbecker Land, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. (siehe hierzu unter I./9. und Anlage Gehölzschutzsatzung)

Mögliche drohende Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG in Bezug auf den **Artenschutz** werden in der vorliegenden Planung wie folgt vermieden. (siehe unter I./ 11.)

Erhalt der Waldflächen

Der vorhandene Wald wird durch Festsetzung als Wald im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und in seiner Funktion als Lebensraum geschützter Arten erhalten. (Festsetzung im Bebauungsplan)

Gehölze auf Baugrundstücken

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG)

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat. (Festsetzung im Bebauungsplan)

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Stö-*

... rung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3 .Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG ist im Zusammenhang mit Eingriffen in den Gehölzbestand und mit der Durchführung von Abrissmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche Folgendes zu beachten:

Abrissmaßnahmen

Vor der Durchführung von Abrissmaßnahmen von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen sind diese auf genutzte Nistplätze von Vögeln und auf Fledermausquartiere abzusuchen. Bei positivem Befund, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Eingriffe in den Gehölzbestand

Unabhängig von den Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind vor der Durchführung von Eingriffen in den Gehölzbestand (Fällung von Bäumen, Gehölzschnitte oder der Beseitigung von Sträuchern) die betreffenden Gehölze auf Nistplätze von Vögeln sowie auf Fledermausquartiere abzusuchen. Altbäume mit Totholzbestand sind zusätzlich in Höhlungen und Faultöpfen nach dem Eremiten und Heldbock bzw. deren Entwicklungsstadien abzusuchen. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen. Vor der Fällung von Bäumen sind die daran befindlichen Nistkästen außerhalb der Brutzeit der Vögel (d. h. vor dem 1. März oder nach dem 30. September) an andere geeignete Bäume im Plangebiet umzuhängen.

Unter der Voraussetzung der Realisierung der o.g. Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung der drohende Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht abgewendet werden könnte.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014 mit Schreiben vom 23.07.2014 mit:

" Belange der unteren Naturschutzbehörde

... Weiterführende Hinweise

... Allgemein

... Auf die Eingriffsregelung wird auf Grundlage des § 13 BauGB verzichtet, da sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Dieser Argumentation kann die uNB nicht folgen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird das Maß der aktuell vorhandenen Nutzung erheblich angehoben. Planerisch wird insbesondere eine wesentliche Erhöhung der Bodenversiegelung vorbereitet, wofür keine Kompensationen festgesetzt werden."

Dem Einwand wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt nachfolgend unter IV / 3.2. Demnach wird durch den vorliegenden Bebauungsplan folgende Anforderung des §13(1) BauGB erfüllt:

- In einem nach § 34 BauGB bebaubaren Gebiet darf der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden.

Die Anforderungen des §13(1) BauGB beziehen sich auf den bisherigen **Zulässigkeitsmaßstab**, der sich aus der vorhandene Eigenart der näheren Umgebung ergibt und **nicht auf das Maß der aktuell vorhandenen Nutzung**. Auch nach §34 BauGB besteht grundsätzlich die Möglichkeit der angemessenen baulichen Entwicklung.

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

IV/3. Planverfahren, Umweltprüfung

IV/3.1 Rechtliche Anforderungen an einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll gemäß Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB erfolgen.

Gemäß §13(1) BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes anwenden, wenn hierdurch in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhande-

nen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, **die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und**
2. **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.**

Gemäß §13(2)BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.
- Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Gemäß §13(3)BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

IV/3.2 Begründung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan

Gemäß §13(1) BauGB ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens für die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter folgenden Voraussetzungen möglich, die bei der vorliegenden Bebauungsplanung wie folgt berücksichtigt sind:

Anforderung:

in einem nach § 34 BauGB bebaubaren Gebiet darf der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden.

Berücksichtigung:

Die Festsetzung der Fläche des allgemeinen Wohngebietes beschränkt sich im vorliegenden Bebauungsplan auf die vorhandenen entsprechend baulich geprägten Bereiche. Zur Abgrenzung dieser Bereiche gegenüber dem Landschaftsraum erfolgt die Festsetzung der hier gemäß Mitteilung der Forstbehörde vorhandenen Waldflächen als Wald.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen auf der Grundlage einer Bestandsanalyse unter Berücksichtigung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes auf den noch nicht abschließend bebauten Baugrundstücksflächen.

Somit wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in einem nach § 34 BauGB bebaubaren Gebiet innerhalb des Plangebietes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Anforderung:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die vorhandene Wohngebietesfläche im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Die vorhandenen Waldflächen werden als Wald festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da diese Anlagen wegen ihrer Störwirkung auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes im Plangebiet nicht zulässig wären.

Anforderung:

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Berücksichtigung:

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

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet.

In der Umgebung des Plangebietes ist folgendes Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht vorhanden, die in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt werden:

- **FFH „Eichwerder Moorwiesen“** südlich der Hermsdorfer Straße, die an das Plangebiet grenzt (siehe hierzu unter II./4.2)

Im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes wurde unter II./4.2 mit folgendem Ergebnis geprüft, ob die vorliegende Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ haben kann:

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung des vorhandenen Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ haben könnte, da im Allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen zulässig sind und auch keine Siedlungserweiterung geplant ist.

Durch die Festsetzung einer angemessenen geringen Grundflächenzahl auf den Baugrundstücken sowie die Festsetzung der vorhandenen Waldfläche als Wald werden mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden, sodass auch in sofern keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ bzw. die mit ihm verbundene Niederung des Kindelfließes verursacht werden können.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet.

Die vorliegende Planung verursacht keine möglichen erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient.

Weitere Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Deshalb bestehen auf Grund der vorliegenden Änderung **keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.**

Planverfasser:

Städtebaulicher Teil
Anke Ludewig
Juli 2015

Landschaftsplanerischer Teil
Ralf Ludewig
Juli 2015

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- 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 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.175, 184)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), vom 03.03.2015
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005

Quellen

- Flächennutzungsplan des OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land
- Landschaftsplan des früheren Amtes Schildow, Archi Noha, Dipl.-Ing. Robert Jentschke
- Lärmaktionsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Bundesallee 13 - 14, 10719 Berlin, 31. Juli 2013
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.

Bebauungsplan GML Nr. 16 "Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfließ"
Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

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

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. und §19(4) BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten GRZ ist ausnahmsweise auf diesen Baugrundstücken zulässig, soweit vor dem Datum des Satzungsbeschlusses durch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen bereits eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bestand.

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

(1) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden baulichen Anlagen vor dem Datum des Satzungsbeschlusses rechtmäßig bestanden, und die rechtmäßig vorhandene Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe und die Firsthöhe des rechtmäßig vorhandenen Gebäudes nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

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

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bis zu einer Grundstückstiefe von 4m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Hermsdorfer Straße die Errichtung folgender baulicher Anlagen unzulässig, wenn diese Gebäude sind oder von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (§9(1)10. BauGB, BauNVO)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist nur die Errichtung von Grundstückseinfriedungen gemäß Nr. 5 dieser textlichen Festsetzungen zulässig. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist auf diesen Flächen unzulässig. Die Flächen dienen der Nutzung als unbebaute Teile der Wohnbaugrundstücke.

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

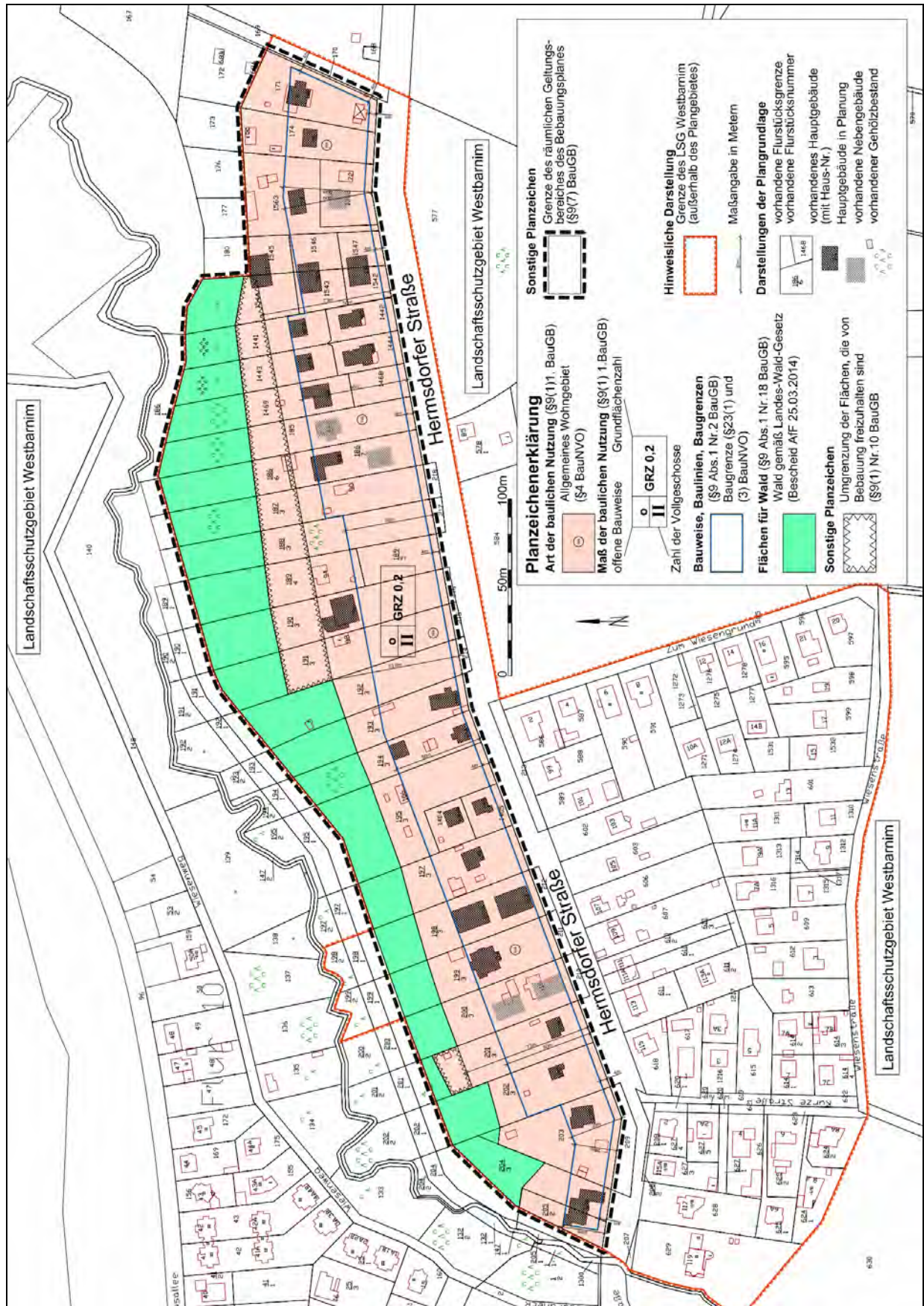
Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9(4) BauGB)

(1) Im Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

(2) Auf den Baugrundstücksflächen im Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

Bebauungsplan GML Nr. 16 "Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfieß"
Planzeichnung (verkleinerte Darstellung), Legende



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1, BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet
 (S4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1, BauGB)
 offene Bauweise Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 0 GRZ 0,2
 II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§23(1) und
 (3) BauNVO)

Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 Wald gemäß Landes-Wald-Gesetz
 (Bescheid AIF 25.03.2014)

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung der Flächen, die von
 Bebauung freizuhalten sind
 (§9(1) Nr. 10 BauGB)

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches des Bebauungsplanes
 (§9(7) BauGB)

Hinweisliche Darstellung
 Grenze des LSG Westbarmim
 (außerhalb des Plangebietes)

Darstellungen der Plangrundlage
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer
 vorhandenes Hauptgebäude
 (mit Haus-Nr.)
 vorhandene Nebengebäude
 vorhandener Gehölzbestand

Maßangabe in Metern

Anlage

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

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

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

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

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage

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

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

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

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

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005
gez. Brietzke Bürgermeister Siegel

Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche
1.2.	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 12 Betten
1.5.	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 Betten
1.6.	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m ² Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Besucherplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 6 Besucherplätze
4.3.	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m ² Sportfläche
5.7.	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
5.8.	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9.	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10.	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 je Bootslichegeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1	je 10 m ² Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1	je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1	je 10 Betten
7.	Krankenanstalten		
7.1.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1	je 6 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1	je 5 Betten
7.3.	Altenpflegeheime	1	je 10 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1.	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1	je Klasse
8.2.	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2	je Klasse
8.3.	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5	je Klasse
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1	je Gruppenraum
8.5.	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2	je Freizeiteinrichtung
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1	je 60 m ² Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze. Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	je 100 m ² Hauptnutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6	je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10	je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5	je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3	je Waschplatz
9.7.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5	je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
10	Verschiedenes		
10.1.	Kleingartenanlagen	1	je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1	je 10 m ² Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1	je 30 m ² Nutzfläche

Anlage

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

Präambel

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht.

Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

§ 1

Geltungsbereich, Schutzzweck

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

§ 2

Schutzgegenstand

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

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.
- (3) Nicht geschützt sind
 1. Weide (*Salix*), Pappel (*Populus*) und Fichten (*Picea*);
 2. Kulturobstbäume, mit Ausnahme von Eberesche;
 3. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
 4. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
 5. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
 6. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.

- (4) Die Gemeinde Mühlenbecker Land kann den Baumbestand in Parkanlagen, öffentlich zugänglichen botanischen Schau- und Lehrgärten sowie in ähnlichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Führung stehen, auf Antrag und unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Verordnung ausnehmen.

§ 3

Verbotene Handlungen

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

§ 4

Schutz- und Pflegemaßnahmen

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

§ 5

Ausnahmen

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze) müssen die zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.
- (2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn:
 1. die Beseitigung keine wesentlichen Auswirkungen auf den näheren Umkreis hinsichtlich der Standorteigenschaften nach sich zieht (wird nicht angewendet für die Bäume mit zusätzlichem Schutzstatus gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2). Wesentliche Auswirkungen sind:
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e eine Erhöhung des Winddrucks auf die umgebenen verbleibenden Bäume nach sich zieht und so ein erhöhtes Windwurf- bzw. Windbruchrisiko besteht (Schneisenwirkung);
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e bei den umgebenen verbleibenden Bäumen zu Sonnenbrandschäden an der Rinde führen würde;
 2. ein Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z. B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
 3. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindert oder beschränkt werden würde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
 4. die Entwicklung eines größeren Baumbestandes durch das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) gefördert werden kann.
- (3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:
 1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
 2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) – auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
 4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
 5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.
- (4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.
- (5) Für die Entscheidung über einen Antrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Er kann mit

Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung befristet.

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

§ 6

Baumschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.
- (2) Der beigefügte Aushang des Bescheids ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.
- (3) Der Bescheid tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.
- (4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

§ 7

Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Ausnahmegenehmigung soll dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung sowie deren Pflege und Erhaltung auferlegt werden. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 130 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 130 cm, ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (außer Obstbaum, Weide, Pappel) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm oder ein Nadelbaum mit einer Mindestgröße von 175-200 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum oder Nadelbaum mit oben angegebener Pflanzqualität zu pflanzen. Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden.
- (2) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (3) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Pro Ersatzpflanzung ist eine Heckenpflanzung von 6 m durchzuführen. Anerkannte Heckenpflanzen sowie deren Pflanzgröße ist dem Anhang Nr. 1 zu entnehmen. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.
- (5) Ist keine Ersatzpflanzung möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert der gemäß § 7 Abs. 1 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Die Ausgleichszahlung ist auf 545,00 Euro je geforderter Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Geldbetrag ist an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Er ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.

- (6) Die Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 wird spätestens zwei Jahre, die Ausgleichszahlung gemäß § 7 Abs. 5 spätestens sechs Monate nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles fällig.
- (7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
 2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
 3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
 4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werkzeuge zur Kontrolle bereithält;

5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
 6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
 7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

§ 9

Inkrafttreten

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

Mühlenbecker Land, 03.03.2015

gez. Kerstin Bonk
stellv. Bürgermeisterin

Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung

ANERKANNTE ERSATZPFLANZUNGEN HECKE

Thuja und Kirschlorbeer werden als Heckenpflanzung NICHT anerkannt!!!

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

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

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

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