

# **BEBAUUNGSPLAN GML OT SCHILDOW NR. 6**

**“ORTSZENTRUM SCHILDOW - DORFPLATZ“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

# **BEBAUUNGSPLAN GML Nr. 6**

## **GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT SCHILDOW**

# **“ORTSZENTRUM SCHILDOW - DORFPLATZ“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

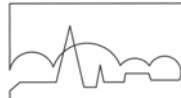


Planungskonzept Dorfplatz Schildow Büro Birke / Zimmermann in Zusammenarbeit mit Lucas Rauch, Student Beuth-Hochschule

## **Satzung**

**Begründung  
Festsetzungen**

Planungsbüro



**Ludewig**

Dezember 2012

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
<b>Plangrundlage:</b>	ÖbVI Schech, Lehnitzstraße 21, 16515 Oranienburg

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>5</b>
1.	Lage des Plangebietes	5
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2.	Planungsziele, Planverfahren	7
3.	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung	8
3.1	Übersicht	8
3.2	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung	10
4	Verkehrerschließung	14
4.1	Straßenseitige Erschließung	14
4.2	Bahnanschluss	15
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Geologie, Hydrologie	18
6.1	Geologie, Geländehöhen, Bergbau	18
6.2	Hydrologie	19
7.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	19
8.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	19
9.	Kampfmittelbelastung	20
10.	Berücksichtigung der benachbarten Bahnstrecke	20
11.	Natur- und Landschaft	22
11.1	Biotoptypen	22
11.2	Flora	23
11.3	Fauna	24
<b>12.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>24</b>
12.1.	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	24
12.2	Potenzialanalyse	25
12.2.1	Potenziale im Ergebnis der Erfassungen zum Artenschutz 2009	25
12.2.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen und Habitate 2012	28

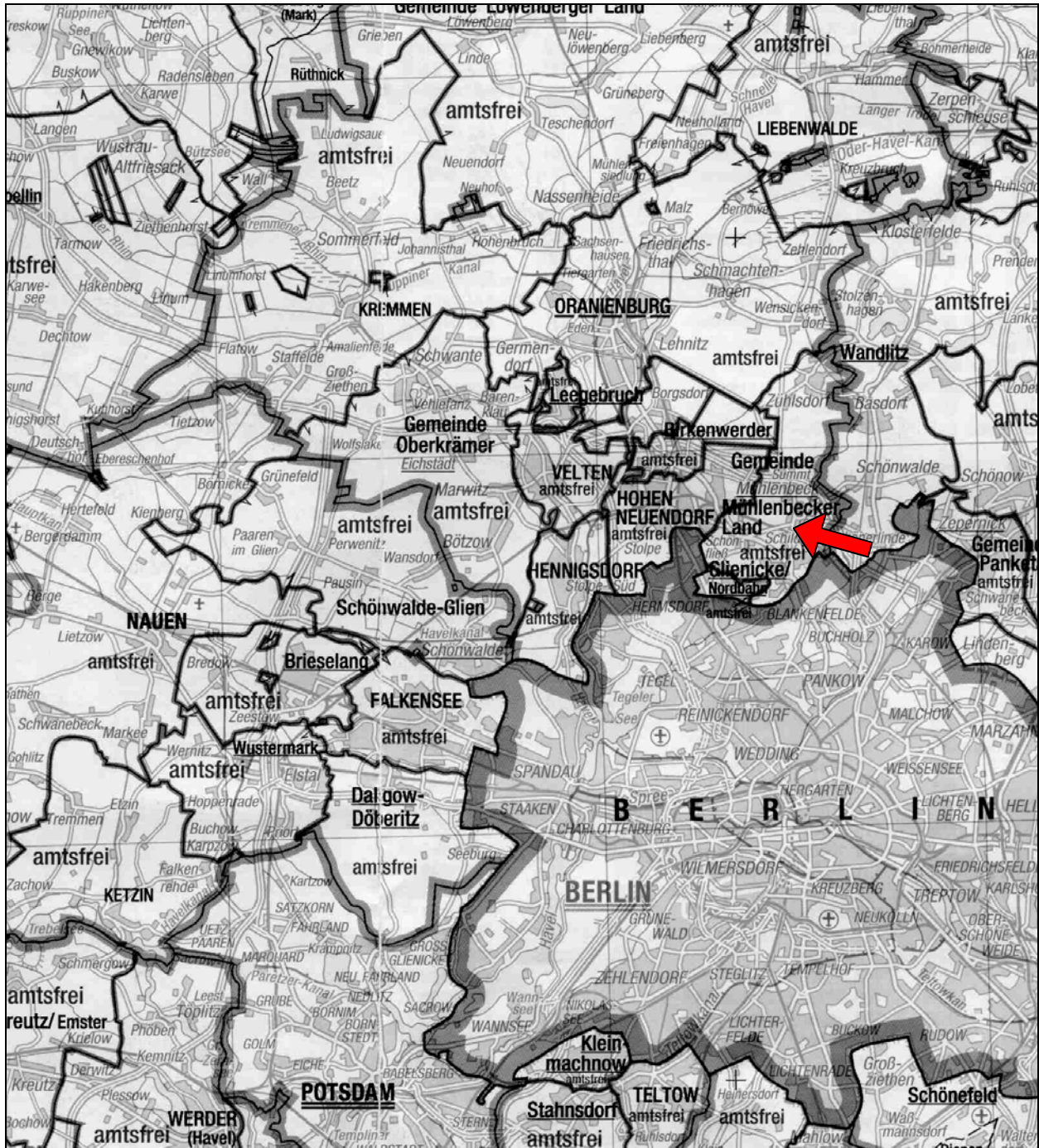
12.3	Umfang, Zeitraum und Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	28
12.3.1	Vögel	28
12.3.3	Weitere Beobachtungen geschützter Arten	28
12.4	Erfassung	29
12.4.1	Erfassungsprotokolle der Begehungen	29
12.5	Zusammenfassung der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus	29
12.6	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	30
12.6.1	Vorbemerkungen	30
12.6.2	Betroffene geschützter oder streng geschützter Arten	31
12.6.3	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	31
12.6.4	Maßnahmen	31
<b>II</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>32</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung	32
2.	Regionalplanung	33
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	34
4.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet	34
4.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18. „Ortszentrum Schildow“	34
4.2	Gehölzschutzsatzung, Stellplatzsatzung	36
5.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	36
6.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	39
7.	Immissionsschutz	40
7.1	Immissionsrichtwerte	40
7.2	Stöempfindliche Nutzungen	40
7.3	Immissionsbelastung im Plangebiet auf Grund umgebender Nutzungen	41
7.4	Immissionsbelastung umgebender Nutzungen auf Grund der vorliegenden Planung	41
7.5	Klimaschutz	42
<b>III</b>	<b>Planungskonzept- Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>43</b>
1.	Erläuterung des Planungskonzeptes und der Erschließung	43
2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz	45
3.	Fläche für den Gemeinbedarf	45
4.	Fläche für Sportanlagen	46
5.	Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC	46
6.	Maß der baulichen Nutzung	46
7.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	47
8.	Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Spielplatz	47
9.	Nachrichtliche Übernahmen	47
10.	Bestandsschutz	47
11.	Städtebauliche Kennwerte Planung	48
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>48</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	48
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	48
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	50
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>51</b>
	<b>Bebauungsplan GML Nr. 6 “Ortszentrum Schildow - Dorfplatz”</b>	<b>52</b>
	Textliche Festsetzungen	52
	Planzeichnung (Verkleinerung)	53
	Planzeichenerklärung	53
	<b>Anlagen</b>	
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze	54
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	57

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



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

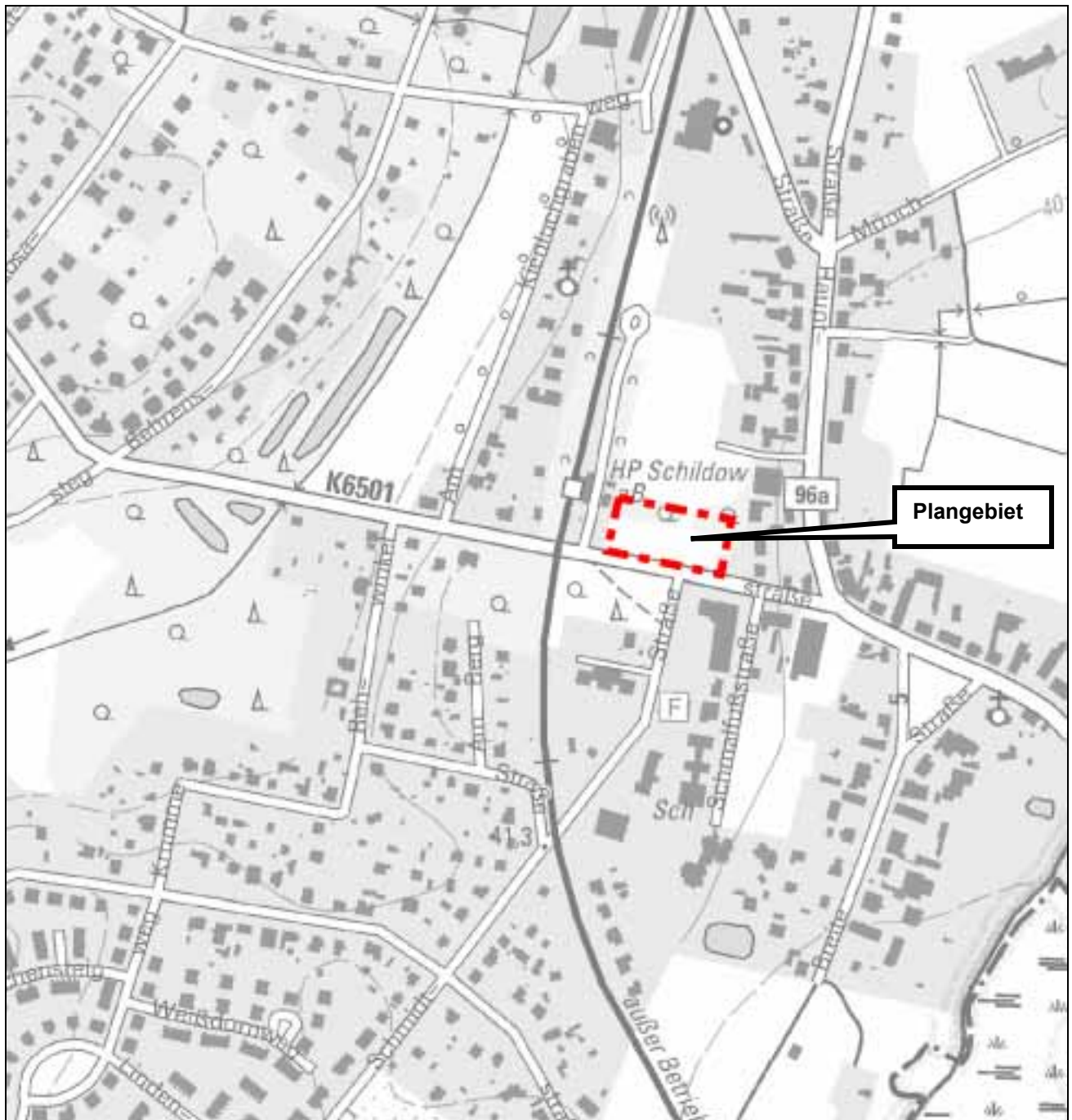
Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 13.000 Einwohner. Ein Anteil von 6.000 EW lebt im OT Schildow. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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 des aufzustellenden Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow - Dorfplatz“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage im OT Schildow nördlich der Bahnhofstraße und östlich des Haltepunktes der Heidekrautbahn.



Unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich an der Bahnhofstraße und in der Hauptstraße in einem Mischgebiet neben Wohnnutzungen verschiedene Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere für Waren des täglichen Bedarfs, in Form von Verbrauchermärkten und kleinen Läden sowie Dienstleistungseinrichtungen. Südöstlich des Plangebietes setzt sich die Fläche eines Kita-Geländes fort, welches im Übrigen teilweise im Plangebiet liegt.

Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Fläche für Sportanlagen an, auf der eine Sporthalle und ein Sportplatz für den Schul- und Vereinssport neu errichtet wurden.

Südlich des Plangebietes befinden sich die Grundschule (Europaschule) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen.

Westlich des Plangebietes grenzt hinter der Bahnlinie der Heidekrautbahn ein Wohngebiet an.

### I. 1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der Bebauungsplan GML Nr. 6 „Ortszentrum Schildow - Dorfplatz“ liegt im Ortsteil Schildow, nördlich der Bahnhofstraße zwischen Hauptstraße und Bahngelände der Heidekrautbahn.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortszentrum Schildow“. (sh. unter II. / 4.1)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 187 und 188 sowie Teilflächen der Flurstücke 185 und 189 der Gemarkung Schildow, Flur 12, mit einer Fläche von insgesamt ca. 4.500 m<sup>2</sup>.



## I / 2. Planungsziele, Planverfahren

Der bisher für das Plangebiet gelten Bebauungsplan Nr. 18 setzt für den Bereich des aufzustellenden Änderungsplanes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauGB fest.

Im Zuge der Realisierung der Sporthalle und des Sportplatzes nördlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet wurden auch Teile des bisher festgesetzten Mischgebietes im Plangebiet für Nebenanlagen der Sportanlage genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes wurde im bisher festgesetzten Mischgebiet zwischenzeitlich eine Kita errichtet.

Für die westliche Teilfläche des derzeit festgesetzten Mischgebietes hat sich der Planungswille verfestigt, einen zentralen Dorfplatz für den OT Schildow zu entwickeln. Die Möglichkeit einer kleinen Schank- und Speisewirtschaft (Bistro) sowie zur Errichtung öffentlicher Toiletten soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Alle genannten Nutzungen wären in einem Mischgebiet gemäß §6 BauNVO grundsätzlich zulässig. Da bei der nun absehbaren Flächennutzung im Plangebiet eine Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen nicht mehr realisierbar sein wird, ist in Bezug auf das vorliegende Plangebiet der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht mehr umsetzbar.

Um den geänderten Planungszielen Rechnung zu tragen, ist der vorliegende Änderungsbebauungsplan erforderlich.

Der Teil des Änderungsplanes, der im Zusammenhang mit dem Sportplatz und der Sporthalle genutzt wird, soll als Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.

Die Fläche der Kita wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Für die Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die noch zu gestaltende Fläche im Plangebiet wurde eine **Arbeitsgruppe** gebildet. Auf der Grundlage des Ergebnisses eines **Studentenwettbewerbes der Beuth-Hochschule Berlin** wurde unter Einbeziehung des Büro für Landschaftsarchitektur Birke / Zimmermann in Zusammenarbeit mit Lucas Rauch, Student der Beuth-Hochschule, ein Planungskonzept entwickelt, welches inhaltliche Grundlage für die betreffenden Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Im Ergebnis werden im Plangebiet nun ergänzend zu den bereits vorhandenen Nutzungen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz, eine öffentlich Grünfläche Parkanlage und Spielplatz sowie eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck Schank- und Speisewirtschaft und öffentliches WC festgesetzt. Der Bebauungsplan wird im **beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt.

Gemäß §13a wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

## I / 3. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung

### 3.1 Übersicht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Kita-Neubau sowie die Zufahrt, Nebenanlagen und Stellplätze der Sportanlage, die im Übrigen nördlich des Plangebietes errichtet wurde.

Östlich des Plangebietes schließt sich das Mischgebiet mit Wohnnutzungen und den Gewächshäusern einer kleinen Gärtnerei an.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnhofstraße begrenzt. Auf der dem Plangebiet gegenüber liegender Straßenseite der Bahnhofstraße sind westlich der einmündenden Franz- Schmidt-Straße unbebaute Grundstücksflächen vorhanden, östlich der Franz-Schmidt-Straße befindet sich hier ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfs. Weiter südlich schließen sich Feuerwehr, Jugendklub und Gemeindesaal sowie die Europaschule (Grundschule) und der Hort an. Die Schul- und Hortkinder nutzen die Sportanlage nördlich des Plangebietes. Der Schulweg zur Sportanlage führt durch das Plangebiet. Im Verlaufe dieses Schulweges ist ein Fußgängerüberweg zur Querung der Bahnhofstraße durch den Baulastträger der Straße geplant. (sh. unter I. / 4.1)

Westlich grenzt das Plangebiet an die Flächen der Heidekrautbahn. Hier befinden sich an einer Ladestraße das denkmalgeschützte ehemalige Bahnhofsgebäude mit Nebengebäuden, ein Haltepunkt der Heidekrautbahn sowie die befestigte Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs. Die Heidekrautbahn ist derzeit nicht in Betrieb. (sh. unter I. / 4.2) Die Gebäude und Freiflächen des Bahnhofs werden zu Wohnzwecken und durch einen Steinmetz genutzt.





Übersicht Bestand

### 3.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung

#### Kindertagesstätte

Den östlichen Teil des Plangebietes nimmt der Neubau einer Kindertagesstätte ein, der funktionell zur Gesamtanlage einer vorhandenen Kita nordöstlich des Plangebietes gehört. Im Plangebiet wurde ein solitärer Baukörper geschaffen, welcher der Form eines Schneckenhauses nachempfunden ist. Hier befinden sich 24 Kita-Plätze. Die Zugänge und Zufahrten des Kita-Neubaus liegen an der Bahnhofstraße und Hauptstraße außerhalb des Plangebietes.



Blick von Südwest über das Plangebiet zum Kita-Neubau im Plangebiet



Blick von Nordwest zum Kita-Neubau im Plangebiet



Blick von West auf den Neubau der Kita (innerhalb des Plangebietes), dahinter liegt der Altbau der Kita (außerhalb des Plangebietes)



Zufahrt und Stellplatzfläche vor dem Kita-Altbau (außerhalb des Plangebietes) an der Hauptstraße

#### Sportplatz und Sporthalle nördlich des Plangebietes, Nebenanlagen und Stellplätze im Plangebiet



Zufahrt und Zuweg von der Bahnhofstraße zur Sporthalle und zum Sportplatz



Stellplätze des Sportplatzes und der Sporthalle im Plangebiet, Blick von Südwest von der Bahnhofstraße aus





Blick von Ost auf die Fahrradstellplätze und Feuerwehraufstellfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes, rechts im Bild der Eingang der Sporthalle, die selbst außerhalb des Plangebietes liegt, links im Bild schließt sich die Fläche der Kita an, die im Plangebiet liegt



Sportplatz nördlich angrenzend an das Plangebiet, Blick von Ost in Richtung Bahnhofsgebäude an der Heidekrautbahn



Blick von West entlang der nördlichen Plangebietsgrenze über den angrenzenden Sportplatz zur angrenzenden Sporthalle



Blick von West über die Grünfläche im Plangebiet zwischen angrenzender Sportanlage und Robinien im Plangebiet

### Der unbebaute Bereich des Plangebietes

Der mittlere und westliche Teil des Plangebietes ist noch unbebaut. Einige Robinien gliedern diesen Bereich und bilden einen räumlichen Abschluss in Richtung Sportplatz.

Dort, wo an der Bahnhofstraße einige Straßenbäume vorhanden sind, tragen diese ebenfalls zu einem städtebaulichen Raumeindruck bei.



Blick von Nordwest über das Plangebiet in Richtung Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße / Ecke Franz-Schmidt-Straße



Blick von Südwest von der Bahnhofstraße über das Plangebiet



Blick von Ost auf die Robinien an der nördlichen Grenze der geplanten Marktplatzfläche



Blick von Ost auf die geplante Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Bistro, öffentliches WC) und die geplante Grünfläche Parkanlage und Spielplatz



Blick von Ost entlang der Bahnhofstraße, rechts im Bild das Plangebiet mit dem Gehölzbestand der das Plangebiet in nordwestlicher Richtung begrenzt



Trafo an der südwestlichen Ecke im Plangebiet, dahinter das angrenzende Bahngelände, das durch einen Steinmetz genutzt wird

### Angrenzender Haltepunkt der Heidekrautbahn mit Bahnhof

Im Bereich des Bahnhofes befinden sich das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude sowie mehrere Nebengebäude, eine befestigte Ladestraße und betonierte Lagerflächen. Teilflächen werden gärtnerisch genutzt. Das Bahnhofsgebäude dient heute als Lager- und Gewerbegebäude für Gebrauchsgüter, das Obergeschoss wird als Wohnung genutzt. (zur angrenzenden Bahnlinie sh. auch unter I. / 4.2)



Blick in die Ladestraße von Süd; das Ziegelgebäude links ist das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude. Die Ladestraße ist keine Gemeindestraße im Sinne des Landesstraßengesetzes sondern Bestandteil der Bahnfläche.



Ladestraße, Blick von Nord in Richtung Bahnhofstraße, links im Foto das Gebäude des Steinmetzes





ehemaliger Güterbahnhof nördlich des Bahnhofsgeländes Blick nach Nord



Bahngelände von Süd von der Bahnhofstraße aus; die Teilfläche westlich angrenzend an das Plangebiet wird durch einen Steinmetz genutzt



denkmalgeschütztes Bahnhofsgelände an der Landstraße, Blick von Süd



denkmalgeschütztes Bahnhofsgelände von West

### Weitere umgebende Bebauung

Auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße befindet sich östlich der einmündenden Franz-Schmidt-Straße gegenüber dem Plangebiet ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfs. Weiter südlich schließen sich das Feuerwehrgebäude mit Gemeindesaal, der Jugendclub und der Schulstandort der Grundschule Schildow (Europaschule) an.



Blick vom Plangebiet in Richtung Südost über die Bahnhofstraße in die einmündende Franz-Schmidt-Straße mit Verbrauchermarkt, Feuerwehr, Gemeindesaal und Europaschule



Das Grundstück südlich der Bahnhofstraße, westlich der einmündenden Franz-Schmidt-Straße, welches direkt gegenüber dem geplanten Marktplatz liegt, ist noch unbebaut.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat für die Fläche südlich der Bahnhofstraße gegenüber diesem Plangebiet einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 22 „Ortszentrum Süd“ OT Schildow gefasst.



Blick von Ost in die Bahnhofstraße, links im Foto der Verbrauchermarkt



Blick von Ost in die Bahnhofstraße, rechts im Bild die Gärtnerei, die östlich an das Plangebiet grenzt, im Hintergrund der schneckenhausförmige Neubau der Kita innerhalb des Plangebietes

## 1 / 4. Verkehrserschließung

### 1 / 4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Bahnhofstraße (Kreisstraße K 6501) und ist durch diese erschlossen. Die vorhandene Zufahrt des Plangebietes zur Bahnhofstraße dient auch als notwendige Zufahrt zur angrenzenden Sporthalle und zum angrenzenden Sportplatz. Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land notwendigen Stellplätze der Sporthalle und des Sportplatzes wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Plangebiet nachgewiesen.

Das Plangebiet ist insbesondere auch als Schulweg für die Kinder der Grundschule Schildow (Europaschule) von der Schule / Hort zur Sporthalle bzw. zum Sportplatz von Bedeutung. Deshalb wurde 2012 ein Fußgängerüberweg mit Ampelregelung im Verlauf dieses Fußweges an der Bahnhofstraße (Kreisstraße) durch den Baulastträger realisiert. (Abb. sh. nächste Seite)

Der im Plangebiet liegende Teil der Kita-Fläche mit dem schneckenhausförmigen Neubau hat keine eigene Zufahrt, er wird über die übrige Teilfläche der Kita mit erschlossen, die außerhalb des Plangebietes an der Hauptstraße liegt. An der Hauptstraße befinden sich auch die notwendigen Stellplätze der Kita, die insbesondere den Mitarbeiterinnen dienen sollen. Da die Bahnhofstraße und Hauptstraße in den Hauptverkehrszeiten ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweisen, ist das Halten zum Abholen und Bringen der Kita-Kinder unter Nutzung des öffentlichen Straßenraumes kaum möglich. Gegenwärtig werden die Stellplätze der Sportplatzanlage, welche sich im Plangebiet befinden, hierfür mit genutzt.



Bahnhofstraße von West mit Gehweg, Straßenbäumen, Straßenbeleuchtung, Fahrbahn und Parkbucht, (links im Bild schließt das Plangebiet an)



Blick in die Bahnhofstraße in Richtung Ost zur Ampelkreuzung Ecke Hauptstraße, Bushaltestelle Regionalbus in der Bahnhofstraße

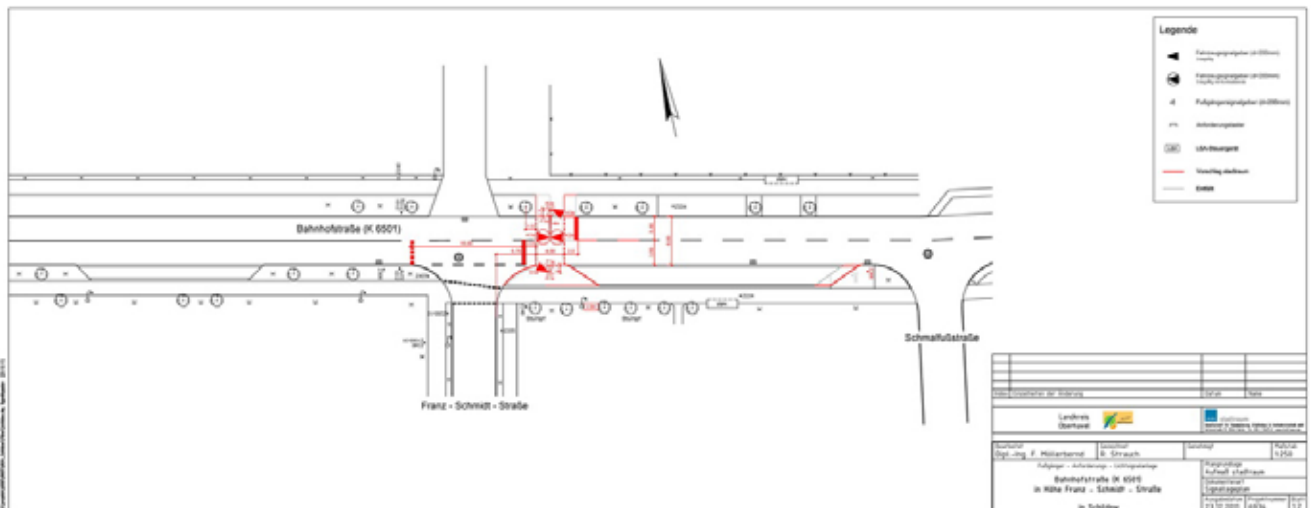




Blick von der Franz-Schmidt-Straße in Richtung Nord über die Bahnhofstraße in Richtung der Zufahrt zum Plangebiet sowie zur angrenzenden Sportanlage



Fußweg von der Franz-Schmidt-Straße zum Plangebiet sowie zur angrenzenden Sportanlage, Standort des 2012 realisierten ampelgeregelten Fußgängerüberweges im Verlauf des Schulweges von der Grundschule Schildow (Europaschule) zur Sportanlage



Lage des 2012 realisierten ampelgeregelten Fußgängerüberweges über die Bahnhofstraße auf Höhe der einmündenden Franz-Schmidt-Straße

## I / 4.2 Bahnanschluss

Auf der Westseite des Plangebietes grenzt die Bahnlinie der Heidekrautbahn mit dem früheren Haltepunkt Schildow an. Hier befindet sich auch der frühere Güterbahnhof Schildow. Die Bahnlinie ist planfestgestellt, jedoch gegenwärtig nicht regelmäßig in Betrieb. Die Wiederaufnahme des Bahnbetriebes ist durch den heutigen Betreiber der Bahnlinie jedoch beabsichtigt.

(Zur Berücksichtigung der Belange der dem Plangebiet benachbarten Bahnstrecke sh. auch unter I./10.)

## I / 5. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie bestehen von der Bahnhofstraße aus.

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

Gemäß §54 BbgWG ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Schreiben vom 29.10.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land bestehen seitens des Zweckverbandes "Fließtal" keine Einwände.

Der Schmutzwasseranschluss für den Bereich des Bebauungsplanes ist von der Bahnhofstraße aus zum Flurstück 189 vorhanden.“

Die **Wasser Nord GmbH Co & KG** teilte mit Schreiben vom 15.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„die Trinkwasserversorgung für das Ortszentrum Schildow Dorfplatz kann von der Bahnhofstraße her erfolgen. Die Wasser Nord hat keine Einwände zum Bebauungsplan GML Nr. 6 "Ortszentrum Schildow-Dorfplatz".“*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow“ die Belange des **FB Gesundheit und Verbraucherschutz** wie folgt mit:

*„Bei Leitungsnetzerweiterungen sowie Inbetriebnahme von Wasserversorgungsanlagen besteht nach der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl Teil I Nr. 24 S. 959) eine Anzeigepflicht beim FB Gesundheit und Verbraucherschutz und eine Untersuchungspflicht. (A)“*

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 06.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow“ mit:

*„wir ... bestätigen das Vorhandensein von Leitungen unserer Rechtsträgerschaft an/im Plangebiet und stimmen der Berücksichtigung unserer Belange gemäß Punkt I. / 5. Ver- und Entsorgung (Seite 13) zu. Unter Kenntnisnahme von Punkt III. /5. Geplante Erschließung halten wir die Schaffung einer bedarfsgerechten elektrotechnische Versorgung für geplanten Freiflächen und Funktionsgebäude für möglich.*

*Bei Planung, Errichten und Betreiben einer Straßen-, Wege- und Platzbeleuchtung (Flutlichtanlage) stehen wir für Angebot(e) gern zur Verfügung.“*

*Anlagen: Bestandsplanauszug 4/2009, Merkblatt zum Kabelschutz*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beiliegt, waren Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Bahnhofstraße, der Ladestraße und im östlichen Teil des Plangebietes von der Bahnhofstraße bis zur Hauptstraße dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben sind die in der Stellungnahme und in den Kabelschutzanweisungen des Unternehmens gegebenen Hinweise zu beachten. Der Lageplan sowie die das Merkblatt zum Kabelschutz, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 12.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange von E.ON edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. 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 bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dies trifft insbesondere auf unsere Trafostation zu. Hier muss eine allseitige Zugänglichkeit sichergestellt sein und ein Mindestabstand zu weiterer Bebauung von 3,0 m eingehalten werden.*

*Werden durch die geplante Bebauung Umverlegungen / Änderungen an unseren Anlagen erforderlich, sind diese durch den Vorhabenträger zu beantragen.*

*Für die Erschließung von neu entstehender Bebauung ist, in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung, möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.“*

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens u. a. in der Bahnhofstraße sowie im angrenzenden Bereich im Plangebiet dargestellt.

Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Da der Bebauungsplan im Bereich des Trafos eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Marktplatz festsetzt, steht er dem Erhalt der Zugänglichkeit zur genannten Trafostation nicht entgegen. Die Trafostation ist in der Plangrundlage (vermessener Lageplan) dargestellt. Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten. Sie stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** ließ im Auftrag der **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH** mit Schreiben vom 05.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mitteilen:

*„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) 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 und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.*

*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 darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

*Bei nicht bekannter Lage 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 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 Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem 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 nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten. Sie stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens u. a. in der Bahnhofstraße angrenzend an das Plangebiet (200 PE) dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Für Ver- und Versorgungsleitungen im Bereich des Plangebietes steht die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße zum Verfügung. Der vorliegende Bebauungsplan setzt darüber hinaus Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Marktplatz sowie öffentliche Grünfläche fest, die einer Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen erforderlichenfalls nicht entgegenstehen.

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 08.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS - VNG 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.“*

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 07.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow“ mit:

*„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.*

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.*

*Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

*Anlagen: Kabelschutzanweisungen, Lageplan DTAG*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beiliegt, sind Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Bahnhofstraße, der Ladestraße und im östlichen Teil des Plangebietes von der Bahnhofstraße in nördlicher Richtung das Plangebiet querend dargestellt. Darüber hinaus waren im Plangebiet Grundstücksanschlüsse dargestellt. Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben sind die in der Stellungnahme und in den Kabelschutzanweisungen des Unternehmens gegebenen Hinweise zu beachten. Der Lageplan sowie die Kabelschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 22.10.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Zu dem o. g. Sachverhalt nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Die Stellungnahme vom 07.04.2009 behält weiterhin Ihre Gültigkeit.“*

Der Inhalt der genannten Stellungnahme war bereits in die Begründung des Entwurfes des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten. Sie stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

## I. / 6. Geologie, Hydrologie

### I. / 6.1 Geologie, Geländehöhen, Bergbau

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

- Bodenübersicht: podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus kiesführendem Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet Podsole und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte Braunerden aus Sand über Lehmsand oder Lehm sowie vergleyte Braunerden aus Sand über Urstromtal- oder Schmelzwassersand
- Vernässung: vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss
- Speichervermögen: vorherrschend kleiner als 5 cmol/kg
- Ertragspotenzial: Bodenzahl vorherrschend unter 30

Das vorhandene Geländeniveau liegt zwischen 39,8 m über NHN im Osten des Plangebietes (Kita-Grundstück) und bei ca. 41,2 m über NHN im Westen des Plangebietes.

Auf Grund der bisherigen Nutzungen des Untersuchungsgebietes sind die natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen überformt.



Im nördlichen Teil des Plangebietes ist zwischen dem angrenzenden Sportplatz und dem Gehölzbestand im Plangebiet im Zusammenhang mit dem Sportplatzbau ein Höhenunterschied im Gelände entstanden, der nun im Bereich einer geplanten Grünfläche liegt.

## Bergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte mit Schreiben vom 02.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.“*

## I / 6.2 Hydrologie

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

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), Schmelzwasserablagerungen

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest in Richtung einer torfigen Senke, die westlich der Bahnlinie verläuft (Kienluchgraben). Die Hydroisohypsen liegen im Bereich des Plangebietes etwa bei 36,5 bis 37,0 über NN und fallen in südwestlicher Richtung ab.

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 3 - 10 m
- Qualitätsbeeinflussung bis in Postrupelgrundwasserleiter mit geogener anorganischer Qualitätsbeeinflussung (Chlorid 0,25 g/l) nachgewiesen

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 / 7. 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 mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow“ sowie gleich lautend mit Schreiben vom 21.11.2012 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes die **Belange der unteren Bodenschutzbehörde** wie folgt mit:

*„Die 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.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“*

## I / 8. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

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

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) bedürfen der behördlichen Erlaubnis bzw. Anzeige. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West** teilte mit Schreiben vom 05.12.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW 5**

*Im Plangebiet befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Vorgehensweise 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. Niederschlagswasser sollte in der Regel am Anfallort versickert werden.*

**Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz- RW 6**

Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden beim B-Plan GLM Nr. 6 "Ortszentrum Schildow- Dorfplatz" der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow nicht berührt.“

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten. Sie stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 21.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Belange der unteren Wasserbehörde**

Dem geplanten Vorhaben außerhalb der Trinkwasserschutzzonen stehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Einwände entgegen.

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grundwasser, Regenwassereineitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasser-rechtlichen Erlaubnis.

Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.

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

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen) sind nach § 49 WHG i. V. m. § 56 BbgWG einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige-/erlaubnispflichtig.“

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten. Sie stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

**I / 9. Kampfmittelbelastung**

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 25.10.2012, Reg./RPL-Nr.: 201232590000, zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

**I / 10. Berücksichtigung der benachbarten Bahnstrecke**

Das Plangebiet grenzt an die planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche der „Heidekrautbahn“. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige Hauptstrecke. Der Bahnbetrieb wurde auf dieser Strecke im Mai 1901 eröffnet. Betreiber der Strecke ist heute die NEB Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft. Gegenwärtig wird die Strecke nicht regelmäßig befahren, die Nutzung der vorhandenen Bahnanlage kann jedoch ohne weiteres Planverfahren durch jedes hierfür zugelassene Bahnunternehmen erfolgen.

Im **NAHVERKEHRSPPLAN 2012-2016 des Landkreises Oberhavel**, Beschluss Nr. 4/0216 vom 07.12.2010 werden für die Bahnstrecke folgende Aussagen getroffen:

**3.2 Entwicklungsziele im Schienenpersonennahverkehr**

...

**Bahntrassen mit regionaler Bedeutung im Landkreis Oberhavel sind nachfolgend aufgeführte Strecken:**

...

(Basdorf) - Schildow - (Berlin-Wilhelmsruh - Berlin-Gesundbrunnen) / Niederbarnimer Eisenbahn Aktiengesellschaft  
Die Bahnstrecke hat besondere Bedeutung für die direkte Anbindung der Region Mühlenbeck / Schildow an das Berliner Stadtzentrum (positive Nutzen-Kosten-Untersuchung). Sie ist eine wichtige Tourismusachse des Landkreises in das Berliner Stadtzentrum, welche durch den Ausbau der Bahninfrastruktur in das Berliner Umland gestärkt wird.

Die Trasse soll in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der berührten Gemeinden sowie den angrenzenden Berliner Stadtbezirken ausgebaut und in Betrieb genommen werden.

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen Ausbau der Strecke sind nachfolgende Zugangstellen im Landkreis zu sichern bzw. neu zu schaffen:

- Mühlenbeck . Bei der Neueinrichtung sollen die Umsteigemöglichkeit zur S 8 gesichert



- und die Lage zum Berufsförderungswerk optimiert werden.
- Schildow ..... Die Zugangsstelle soll wieder in Betrieb genommen werden.  
Die Schienenverbindung ist auf eine Streckengeschwindigkeit von  $\geq 80$  km/h auszubauen.  
Die Taktichte soll mindestens 60 Minuten betragen.

....

### 3.3.2 ÖPNV-Achsen im Landkreis Oberhavel

Zur Organisation des öffentlichen Personennahverkehrs sind die in der nachstehenden Tabelle dargestellten ÖPNV-Achsen als Grundgerüst zu nutzen (...). Sie sind als eine Bündelung von Verkehrsrelationen aufzufassen und beschreiben in diesem Sinne keine konkrete Linienführung. Nachfrageorientierte Anbindungen an diese Achsen sollen den Bündelungseffekt verstärken.

Die Achsen 1 - 10 entsprechen den mittel- und langfristigen Zielvorstellungen des Landkreises im Zuge der weiteren Gestaltung des Schienenpersonenfern- und Schienenpersonennahverkehrs und sind mit der Regionalplanung abgestimmt.

Die Achsen 11 - 21 sind die Relationen des übrigen ÖPNV, deren derzeitiges und prognostiziertes Fahrgastaufkommen außerhalb der Schülerbeförderung einen dauerhaften Linienbetrieb begründen.

Es ergibt sich für die weitere Gestaltung des ÖPNV ein Zielnetz im Zeithorizont 2016, welches schrittweise umzusetzen ist. Hierbei ist insbesondere der übrige ÖPNV an den Realisierungsstand des SPNV anzupassen.

Die Festlegungen gelten sowohl für die Schulzeit als auch für die Ferienzeit. Entsprechend der Verkehrsnachfrage kann durch das Verkehrsunternehmen im Rahmen seiner wirtschaftlichen Tätigkeit bei eigenwirtschaftlichen Verkehren eine Verdichtung bzw. Ausdünnung des Taktes sowie eine Anpassung der Fahrtenanzahl pro Tag vorgenommen werden. In der Schulzeit ist für die Schülerbeförderung ein angepasstes Bedienungssystem bereitzuhalten, welches weitestgehend in die Bedienung der ÖPNV-Achsen zu integrieren ist bzw. dieses System im Sinne der Verbesserung der Mobilität sinnvoll ergänzt.

(Mit Bezug zur vorliegenden Planung wird im Nahverkehrsplan tabellarisch aufgeführt:)

Lfd. Nr. 7 Achse (Basdorf) - Mühlenbeck - Schildow -(Berlin-Gesundbrunnen)

Mindestangebot Mo-Fr. 1-h-Takt und Sa-So 1-h-Takt

....

**Gestaltung des ÖPNV-Angebotes**

### **Schienenpersonennahverkehr (SPNV)**

...

Wesentliche Schwerpunkte der mittelfristigen Entwicklung für den Landkreis Oberhavel im Bereich des Schienenpersonennahverkehrs sind:

....

→ Einbindung der Heidekrautbahn nach Berlin-Gesundbrunnen über Mühlenbeck und Schildow (ehemalige Stammstrecke der NEB, positive Nutzen-Kosten-Untersuchung liegt vor)

Nach **Auskunft der NEB** ist ein Mindestabstand von 3m, gemessen ab der Gleisachse, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Darüber hinaus sind die Anforderungen gemäß der fortgeltenden **Anordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen-BOA)** vom 13. Mai 1982, geändert durch Gesetz vom 03. September 1997 (GVBl.I/97, S.104) (GBl. DDR Sonderdruck Nr. 1080), in Kraft am 1. Juli 1983 zu beachten.

Gemäß §6(1) BOA ist für die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen bis zu einem **Abstand von  $\leq 30$  m zur Mitte des nächstgelegenen Anschlussgleises** die Zustimmung der zuständigen Behörde einzuholen. Die Zustimmung ist zu beantragen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII E 3, Landeseisenbahnamt, Am Köllnischen Park 3, in 10179 Berlin.

Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 35 m und somit mehr als 30m zur Mitte des nächstgelegenen Bahngleises. **Dennoch steht die vorliegende Planung aus folgenden Gründen in engem Zusammenhang mit dem Haltepunkt Schildow der Heidekrautbahn:**

- Die Wiederaufnahme des Bahnbetriebes würde die städtebauliche Bedeutung des geplanten Dorfplatzes wesentlich stärken. Die Gemeinde strebt deshalb eine städtebauliche Entwicklung im Plangebiet an, die auch der Bedeutung als potenziellem Bahnhofsvorplatz Rechnung trägt.

- Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude mit den zugehörigen Nebengebäuden und der gepflasterten Ladestraße stellt eine historische Bausubstanz mit besonderem städtebaulichen Wert im OT Schildow dar. Die befestigte Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs bietet ein erhebliches Potenzial für Park- und Stellplätze. (sh. hierzu auch Bestand unter I./ 3.)

Auch im Vorgriff auf eine zukünftige Wiederaufnahme eines regelmäßigen Bahnverkehrs der Heidekrautbahn wäre die Entwicklung des historischen Bahnhofsgebäudes als Bahnhofsgaststätte mit Nutzung des ehemaligen Güterbahnhofs für Stellplätze eine städtebauliche Bereicherung für den OT Schildow.

dow.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** teilte mit Schreiben vom 23.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„ Die geplante Änderung insbesondere die Erschließung von Teilflächen sollen den ursprünglichen Geltungsbereich verbessern. Die Änderungen sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.

Die Aussagen im Abschnitt 1/10 zur Bahnstrecke der NEB sind in Ordnung. Eine Wiederinbetriebnahme der Strecke für den SPNV und des Bf Schildow ist noch nicht absehbar.

Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.

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

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“

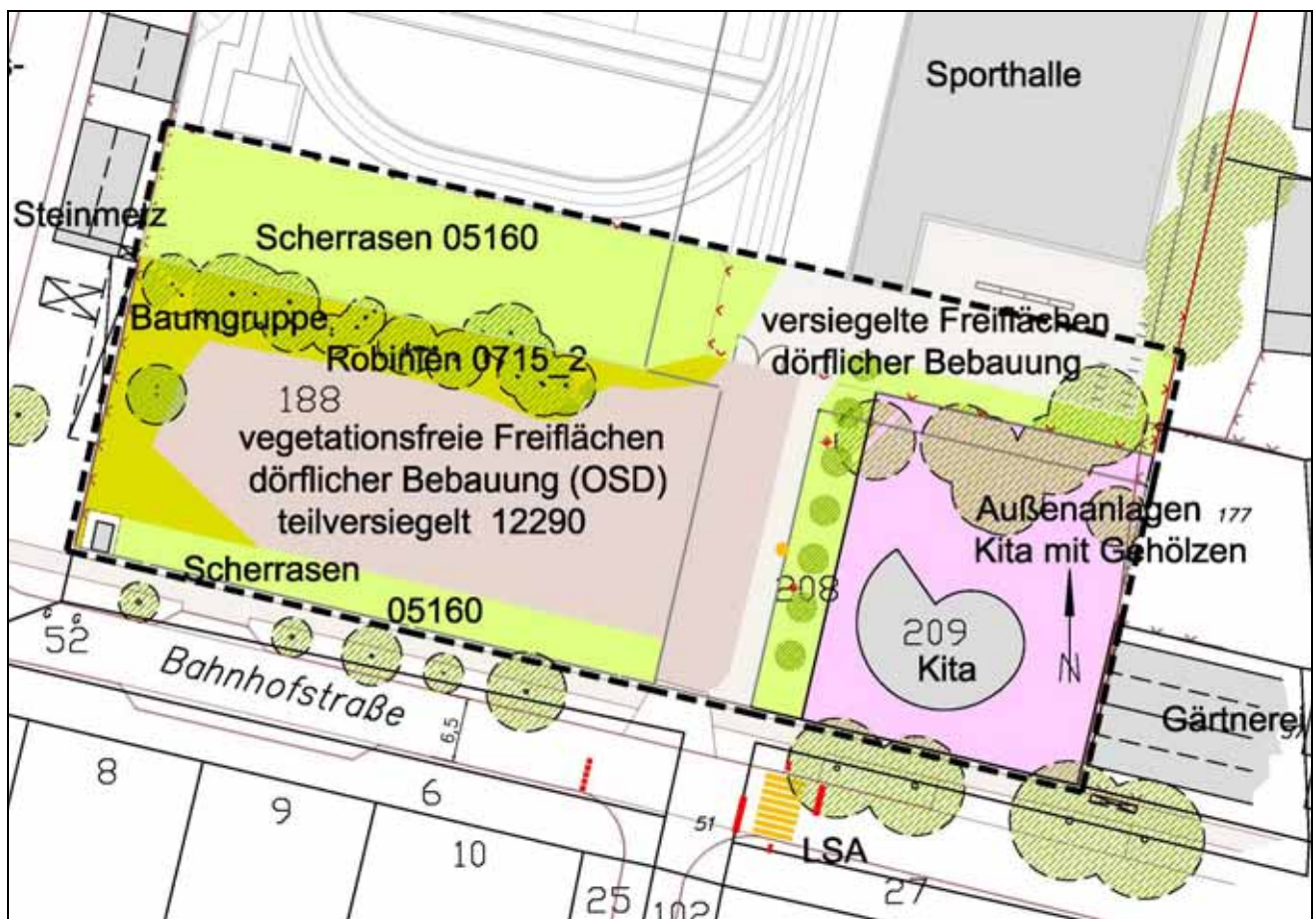
Die Hinweise stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

## I./11. Natur- und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 4., zum Artenschutz sh. unter I./12)

### I./11.1 Biotoptypen

#### Biotoptypenkartierung



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 gemäß dem heutigen Zustand wie folgt einzustufen:

Teilfläche	Fläche 0,45 (ha)	Nr. gemäß Branden- burgischem Kartier- schlüssel	Bezeichnung der Biotope	Wertigkeit
Gebäude	0,02	12290	dörfliche Bebauung / Dorfkern (OSD)	gering
versiegelte Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze)	0,04	12290	dörfliche Bebauung / Dorfkern (OSD)	gering
Freifläche Kita	0,08	12290	dörfliche Bebauung / Dorfkern (OSD)	gering
Freifläche Scherrasen	0,13	05160	Scherrasen	gering
teilversiegelte (Schotter) Ruderalfläche ohne Gehölze	0,13	03240	zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Diestelfluren (RSB)	gering
Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs	0,05	0715x2	kleine Baumgruppen, überwiegend nichtheimische Arten	mittel

## I./11.2 Flora

Im Plangebiet ist ein Gehölzbestand aus Robinien vorhanden, der in etwa in einer Reihe steht. Im westlichen Teil des Plangebietes schirmt er den angrenzenden Sportplatz gegenüber der straßenseitigen Freifläche im Plangebiet ab. Da diese Freifläche bisher für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt wurde, ist sie weitgehend vegetationsfrei. Der östliche Teil des Gehölzbestandes befindet sich zwischen dem Kita-Neubau und dem Sporthallen-Neubau. Auf der westlichen Seite des Kita-Neubaus wurde im Plangebiet eine Reihe Spitzahorn (7 Bäume) gepflanzt. Den westlichen Abschluss des Plangebietes in Richtung des Bahnhofsbereiches der Heidekrautbahn bildet ein lückiger Bestand aus Robinien und Spitzahorn-Aufwuchs. Entlang der Bahnhofstraße ist außerhalb des Plangebietes ein Straßenbaumbestand aus Linden und Spitzahorn vorhanden. Der vorhandene Baumbestand soll so weit wie möglich in die Gestaltung des Plangebietes einbezogen werden. Der Baumbestand unterliegt der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die erforderlichenfalls 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./12.) Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Robinienbestand im Plangebiet



neu gepflanzte Spitzahorn westlich des Kitaneubaus





Gehölzbestand an der westlichen Plangebietsgrenze



Straßenbäume an der Bahnhofstraße angrenzend an das Plangebiet, im Hintergrund der Robinienbestand im Plangebiet



Robinienreihe im Plangebiet von Nordwest (06-2012)



neu gepflanzte Bäume westlich der Kita (Juni 2012)

### I./ 11.3 Fauna

Zur Brut geeignete Hohlräume für Vögel oder Fledermäuse existieren im Plangebiet nicht. Der vorhandene Gehölzbestand ist hierfür zu jung und weist keine geeigneten Bruthöhlen auf. Auch der Kita-Neubau bietet kaum geeignete Nistmöglichkeiten oder Rückzugsorte.

In den umgebenden Siedlungsstrukturen insbesondere an den Nebengebäuden und ungenutzten Dachräumen ist mit Nistplätzen von niedrig brütenden Höhlen- bzw. Nischenbrütern, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Kleiber oder Baumläufer sowie mit Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen zu rechnen.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bietet für freibrütende Vogelarten teilweise ebenfalls geeignete Nistmöglichkeiten. (sh. hierzu unter 12. Artenschutz)

Für bodenbrütende Vogelarten bietet das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Nutzung durch die Kita bzw. für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und als Grünfläche keine geeigneten Brutmöglichkeiten.

Auch für kleinere Säugetiere wie Eichhörnchen, Igel, und Fuchs bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Die umgebenden Siedlungsstrukturen bieten diesen Arten jedoch teilweise geeignete Lebensräume. (zum Artenschutz sh. unter I./12.)

## 12. Artenschutz

### 12.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.



Auszug aus:

**Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009**

**„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB**

Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.<sup>79</sup>

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG** (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte**, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.**

<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

## I / 12.2 Potenzialanalyse

### I / 12.2.1 Potenziale im Ergebnis der Erfassungen zum Artenschutz 2009

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr.18 „Ortszentrum Schildow“ waren im Jahr 2009 Erfassungen geschützter Arten im ursprünglich größeren Untersuchungsgebiet durchgeführt worden.

Hierbei wurden folgende Beobachtungsergebnisse erzielt und folgende Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (im nachfolgenden Zitat nach damaliger Gesetzesfassung noch als §42 BNatSchG bezeichnet) festgelegt:

**Beobachtungsergebnisse 2009 und hierzu festgelegte Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortszentrum Schildow“**

#### Fledermäuse

**Jagdflugbeobachtungen und Kontrolle möglicher Sommer- und Winterquartiere des Plangebietes bezüglich des Vorkommens ganzjährig geschützter Lebensstätten**

Im Plangebiet wurden jagende Exemplare des Großen Mausohres beobachtet. Hierbei handelte es sich jeweils um Einzeltiere. Über der Fläche des früheren Sportplatzes konnten mehrfach mehrere Exemplare gleichzeitig (maximal drei Tiere) beobachtet werden. Das große Mausohr bezieht vorwiegend Sommerquartiere in Dachstühlen und Kirchendächern. Gelegentlich werden auch Baumhöhlen oder Nistkästen in waldartigen Baumbeständen als Quartiere angenommen. Die Winterquartiere der Art können sich in frostsicheren Hohlräumen in Gebäuden befinden.

Im Plangebiet selbst kommt als Fledermausquartier das Gebäude des alten Bahnhofs in Betracht.

Kotspuren vor oder unter dem Quartier sind bisher nicht aufgefallen. Es wurden hier auch keine ein- und ausfliegenden Tiere beobachtet.

Auch der Baumbestand im Plangebiet könnte als Sommerquartier in Betracht kommen. Bei der Kontrolle erwiesen sich die potenziellen Baumquartiere jedoch als ungeeignet, da hier ein schützender waldartiger Charakter und geeignete Nisthöhlen fehlen. In keinem der verbleibenden potenziellen Baumquartiere wurden Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung durch Fledermäuse gefunden.

#### **Bedeutung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist Teil des Nahrungsraumes für das große Mausohr. Jedoch werden die struktur- und artenreicheren Gärten in der Umgebung des Plangebietes insektenreicher sein und daher eine größere Bedeutung als Nahrungsraum besitzen.

Auf Grund der Größe des Plangebietes und der festgestellten Individuenzahlen kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um das alleinige Jagdgebiet der beobachteten Tiere handelt.

Innerhalb des Plangebietes ist bisher kein Fledermausquartier festgestellt worden. Das Dach des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist jedoch grundsätzlich als Sommerquartier für das große Mausohr geeignet. Es wurde jedoch keine Nutzung durch Feldermäuse festgestellt.

Die im Gebiet vorhandenen Bäume bieten keine geeigneten potenziellen Baumquartiere. Hinweise auf eine frühere Nutzung wurden nicht gefunden.

## Vögel

### **Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten**

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurden 11 Vogelarten festgestellt (...).

3 Arten zählen zum Brutvogelbestand des Gebietes. Die übrigen Arten sind als Nahrungsgäste einzustufen.

Alle einheimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Das festgestellte Brutvogelartenspektrum umfasst überwiegend Freibrüter (3 Arten), daneben auch Höhlen- und Nischenbrüter (...). Damit spiegelt das Artenspektrum sehr gut das vorhandene Angebot an Bruthabitaten wieder. Geeignete Brutplätze befinden sich vor allem im teils dichten Gehölzbestand am Ostrand des ehemaligen Güterbahnhofs. Die Robinienbestände am Südrand des ehemaligen Sportplatzes (im geplanten Mischgebiet) bieten Möglichkeiten zum Nestbau. Hier wurden Brutplätze von Elster (*Pica pica*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*) beobachtet.

.....  
Bodenbrütende Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Vermutlich sind die Freiflächen des Plangebietes als Brutreviere ohne Bedeutung, da sie wegen der Katzen und Hunde aus dem Siedlungsgebiet für Bodenbrüter nicht geeignet sind.

Der große Anteil an Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet und das Fehlen geeigneter Nisthöhlen in den Bäumen legt den Schluss nahe, dass die betreffenden Arten überwiegend das reichliche Angebot an Nistkästen und Nisthöhlen in den umliegenden Gärten und in den teils ruinösen Scheunenresten der ehemaligen ländlichen Bebauung an der benachbarten Hauptstraße nutzen. So wurden Höhlenbrüter wie Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Gebäudebrüter wie der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochrurus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) im Plangebiet vorrangig als Futtergast beobachtet.

Aus methodischen Gründen und auf Grund der geringen Flächengröße des Plangebietes einschließlich dessen unmittelbarer Umgebung ist die Ermittlung der jeweiligen Bestandsdichten nicht sinnvoll.

Das Artenspektrum nachgewiesener Nahrungsgäste belegt, dass die Struktur- und Habitatvielfalt in der Umgebung des Plangebietes hoch ist und daher unterschiedliche Lebensraumsprüche erfüllt werden.

### **Bedeutung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist einen mäßigen Brutvogelbestand auf. Die Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und der Baumbestand am Südrand des vorhandenen Sportplatzes bieten Freibrütern geeignete Nistplätze. Die hohe Besatz an Elstern dürfte sich negativ auf den Brutvogelbestand an Offenbrütern auswirken.

Nistplätze von bodenbrütenden Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Spektrum an Nahrungsgästen zeigt, dass in der Umgebung des Plangebietes eine vielfältige Habitatstruktur vorhanden ist. Nicht nur enger an Siedlungsgebiete gebundene Arten sondern auch Bewohner strukturreicher Halboffenlandschaft sind unter den Nahrungsgästen zu finden.

## Reptilien

### **Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten**

Der Bahndamm sowie der ehemalige Güterbahnhof mit seiner betonierten Fläche und angrenzendem aufgewachsenen Gehölzbestand bieten Zauneidechsen grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope mit einem Wechsel aus offenen lockerbödigem Abschnitten und dicht bewachsenen Bereichen. Bevorzugt werden Südböschungen, Totholz und Steine dienen als Versteck. Zur Überwinterung werden frostfreie Erdlöcher oder Spalten genutzt.

Bei den Begehungen wurden die betreffenden Bereiche im Untersuchungsgebiet abgesucht, es konnte jedoch keine Bestand an Zauneidechsen festgestellt werden. Eine mögliche Ursache hierfür kann in der Vielzahl von freilaufenden Katzen liegen, die im Plangebiet vorhanden sind.

Auch andere Reptilien oder Amphibien wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

### **Bedeutung des Plangebietes**

In Bezug auf Lebensstätten von Reptilien ist das Untersuchungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Zwar sind im Bereich des Gleiskörpers (Grobschotter) am Bahndamm geeignete Lebensräume vorhanden, wegen des Bestandes an freilaufenden Katzen im Siedlungsgebiet konnten sich hier bisher jedoch keine Reptilienpopulationen entwickeln.

### **Ergebnis der Prüfung des Verdachtes auf Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG, Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung**

Gemäß § 42 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).

Das rund 2,1 ha große Untersuchungsgebiet weist hinsichtlich der Vogelarten einen für Siedlungsgebiete mittleren Arten- und Individuenbestand auf. Hierbei handelt es sich um überwiegend weit verbreitete, derzeit nicht bestandsgefährdete Arten.

Der **Gehölzbestand im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes** ist als Brutplatz für Freibrüter möglicherweise von Bedeutung. Da es sich um eine planfestgestellte Eisenbahnfläche handelt, für welche die Gemeinde keine Planungshoheit besitzt, muss diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen werden. Von der geplanten Sportanlage ist der Gehölzbestand ca. 10m entfernt und durch einen Maschendrahtzaun getrennt, sodass die Realisierung und Nutzung der Sportanlage keine erheblicheren nachteiligen Auswirkungen auf den Gehölzbestand sowie die hier lebenden Vogelarten haben wird, als die vorhandenen siedlungsgebietstypischen Störungen.

#### **Im Baumbestand am Rand des Sportplatzes (im geplanten Mischgebiet) wurden je 2 Brutstätten von Elstern und Ringeltauben festgestellt.**

Die Beseitigung der betreffenden Gehölze während der Brutzeit würde zur Zerstörung der Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG darstellen. Ringeltauben wählen jährlich ihren Niststandort neu, sodass der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode erlischt. Elstern nutzen i. d. R. ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester, sodass die Zerstörung eines Einzelnestes nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt.

Gemäß § 34 Bbg NatSchG ist es unzulässig,

1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,

**Maßnahme:** Da die Brutsaison der Ringeltaube von Februar bis November und die der Elster von Januar bis September dauern kann, sind die betreffenden Bäume von Januar bis November vor Fällarbeiten oder Baumschnittarbeiten nach genutzten Nestern abzusuchen. Sollten genutzte Nester gefunden werden, hat die Fällung im genannten Zeitraum zu unterbleiben, bzw. sind die Nester auf benachbarte Bäume umzusetzen.

Als **Nahrungshabitat** wird das Untersuchungsgebiet durch weitere Vogelarten genutzt, die im umgebenden Siedlungsgebiet ihre Brut- und Ruheplätze haben.

Gleichzeitig ist das Untersuchungsgebiet Bestandteil der Jagdgebiete des großen Mausohrs. Es wurden jedoch keine Schlaf- oder Überwinterungsplätze von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Da die Umgebung des Plangebietes jedoch reicher strukturiert ist als das Untersuchungsgebiet, ist es als Nahrungshabitat nur von untergeordneter Bedeutung.

Das mehrmalige Absuchen des Plangebietes hat keine Hinweise auf das Vorhandensein der Zauneidechse oder anderer Reptilien geliefert.

In Bezug auf das nun vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 6 „Ortszentrum Schildow – Dorfplatz“, der nur eine kleine Teilfläche des vorstehenden Untersuchungsbereiches umfasst, ergeben sich hieraus Anhaltspunkte für die mögliche Betroffenheit geschützter Arten wie folgt:

#### **Im Baumbestand am Rand des Sportplatzes (im geplanten Mischgebiet) wurden je 2 Brutstätten von Elstern und Ringeltauben festgestellt.**

Die Beseitigung der betreffenden Gehölze während der Brutzeit würde zur Zerstörung der Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG darstellen. Ringeltauben wählen jährlich ihren Niststandort neu, sodass der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode erlischt. Elstern nutzen i. d. R. ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester, sodass die Zerstörung eines Einzelnestes nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt.



---

## I / 12.2.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen und Habitats 2012

---

Entsprechend den Aussagen unter 11.1 (Biotoptypen), 11.2 (Flora), 11.3 (Fauna) ist nach dem heutigen Zustand im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

- Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Geschützte Tierarten können im Plangebiet wie folgt betroffen sein:  
Der Gehölzbestand im Plangebiet bietet teilweise geeignete Brutmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten.

---

## I./ 12.3 Umfang, Zeitraum und Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

---

Entsprechend der Potenzialanalyse erfolgte eine Bestandserfassung geschützter Arten, die von der vorliegenden Planung betroffen sein können, wie folgt:

---

### I./ 12.3.1 Vögel

---

Zur Erfassung des Vogelbestandes des Plangebietes wurden Begehungen entsprechend den nachfolgenden Erfassungsprotokollen durchgeführt.

Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt.

Zur Beobachtung wurden verwendet: VIVITAR Fernglas 7x50;

Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: KODAK easy share DX6490

Darüber hinaus wurde der Gehölzbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutrevieres wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes können der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet werden.

---

### I./ 12.3.2 Weitere Beobachtungen geschützter Arten

---

Bei den unter 12.3.1 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von Reptilien.

Hierbei wurden vor allem die sonnenbeschienenen und mit Laubhumus bedeckten Bereiche am Westrand des Plangebietes nach Reptilien, insbesondere nach Zauneidechsen abgesucht. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Reptilien ist sehr gering, da geeignete Geländestrukturen zu Schutz und Überwinterung (Holz- oder Steinhäufen, Schotter, Sandflächen, Waldrand) nicht vorhanden sind, der Jagddruck durch streunende Katzen hoch ist und das Gebiet durch die vorhandenen Nutzungen, insbesondere das Abstellen von Kraftfahrzeugen stark beunruhigt und der Boden im Plangebiet zu großen Teilen vegetationsfrei ist.

Die westlich in einer Entfernung von ca. 35 m (bis Mitte nächstgelegene Gleisachse) zum Plangebiet gelegene Bahnlinie bietet mit dem Schotterbett der Bahngleise Zauneidechsen teilweise einen geeigneten Lebensraum. Zwischen dem Plangebiet und der Gleisanlage befinden sich das Bahnhofsgebäude mit einer Wohn- und Gewerbenutzung, die Ladestraße sowie eine weitere bebaute Fläche des Bahngeländes, die durch einen Steinmetz genutzt wird.

Eine wechselseitige Beeinflussung des Habitates der Zauneidechse mit dem Plangebiet scheint nicht gegeben zu sein.

**I./ 12.4 Erfassung****I./ 12.4.1 Erfassungsprotokolle der Begehungen****Erfassungsprotokoll 1**

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
06.03. 2012	19.30	wolken- los 8°C	Sonnenunter- gang	- mehrere <b>Elstern</b> <i>Pica pica</i> - Sichtung des Baumbestandes im laubfreien Zustand	Nahrungsgäste - keine Höhlen und als Brut- oder Überwinte- rungsplätze geeigneten Stellen gefunden , keine Altnester

**Erfassungsprotokoll 2**

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
28.04. 2012	13.30- 14.00	wolken- los 25°C	ruhige Wochen- endlage sehr heiß beginnender Austrieb	- mehrere <b>Ringeltauben</b> <i>Columba palumbus</i> im Geäst der Robinien südlich des Sportplat- zes - eingehende Untersuchung des Baumbestan- des auf Hohlräume - eingehende Suche nach Reptilien, auch im angrenzenden Bahngelände	- kein Nest im Plangebiet kein Revierverhalten - keine Ergebnisse  - keine Ergebnisse

**Erfassungsprotokoll 3**


<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
29.06. 2012	14.45- 16.00	25°C heiter leichter Wind aus SW	Bäume belaubt Steinmetz bei der Arbeit, Plangebiet als Parkplatz ge- nutzt (5 KFZ)	- Feststellung des Zustandes der Bäume  - eingehende Suche nach Reptilien, auch im angrenzenden Bahngelände	- keine Nester  - kein Ergebnis

**I./ 12.5 Zusammenfassung der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus**

Im Bereich der Flächen des Plangebiets ist mit dem Vorkommen folgender Arten zu rechnen:

Die Angaben zu den <b>Brandenburger Roten Listen</b> bedeuten:	Die Angaben zum <b>Erhaltungszustand (EH)</b> der Anhang IV- Arten in der kontinentalen Region in Dtl. (2007) bedeuten:
(1) Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht)	FV günstig
(2) Kategorie 2 (Stark gefährdet)	U1 unzureichend
(3) Kategorie 3 (Gefährdet)	U2 schlecht
(R) Kategorie R (Extrem selten bzw. selten)	xx unbekannt
(V) Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung)	
(*) Kategorie* ungefährdet	

 **europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie** („europarechtlich geschützte Arten“), für welche die **artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG** in der Bauleitplanung entsprechend **§ 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 bis 4** gelten

 **besonders und streng geschützten Arten**, die keine europarechtlich geschützten Arten sind und welche entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 und 5 in der Bauleitplanung im Rahmen der **Eingriffsregelung nach §1a BauGB** auf der Planungsebene zu behandeln sind

**Arten, die im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben**

(mehrfache Beobachtung revieranzeigenden Gesangs / Nachweis eines Niststandortes)

keine

## Arten, die im Plangebiet bzw. vom Plangebiet aus beobachtet wurden, hier jedoch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben (Nahrungsgäste)

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg <b>EH</b> Erhaltungszust.	WA Washing-toner Arten-schutz- überein- kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richt- linie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflan- zungs- und Ruhestät- ten, Vorkommen in Brandenburg
	Pica pica	Elster					Art. 1		b	Freibr. A01-M09, mehre- re wechselnd genutzte Nester, Vorkommen. häufig
	Columba palumbus	Ringeltaube					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, E02-E11, jährlich neuer Niststandort, Vorkom- men häufig

### I./ 12.6 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

#### 12.6.1 Vorbemerkungen

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 der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 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./ 12.6.2 Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten

### Vögel

Bei den Begehungen wurden 2 häufige kulturfolgende Vogelarten im Plangebiet als Nahrungsgast beobachtet. (Elster, Ringeltaube)

Nistplätze wurden im Gehölzbestand im Plangebiet oder am bestehenden Kita-Gebäude nicht festgestellt. Möglicher Weise hat die geringe Wertigkeit des Plangebietes als Bruthabitat für im Vergleich zum reicher strukturierten umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum die Attraktivität des Plangebietes als Niststandort gemindert.

### Reptilien

Reptilien wurden im Plangebiet nicht festgestellt

### Säugetiere

Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Aufenthaltsquartiere für Fledermäuse wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Der Baumbestand im Plangebiet kommt als Fledermausquartier nicht in Betracht, da die Bäume hierfür keine geeigneten Höhlen aufweisen. Mögliche Einflugöffnungen sind am neu errichteten Kita-Gebäude nicht vorhanden.

## I./ 12.6.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

Im bestehenden **Gehölzbestand im Plangebiet** insbesondere in den Hecken können Brutplätze heimischer Vogelarten vorhanden sein. Während der Brutperiode wurden jedoch keine Revieranzeigen von Offenbrütern oder Brutstandorte dieser Arten in der vorhandenen Gehölzpflanzung beobachtet. Die Zurückhaltung der Offenbrüter bei der Nutzung des Gebüsches als Brutstandort ist vermutlich auf die geringe Habitatwertigkeit im Plangebiet, die Beunruhigung im Ortszentrum sowie eine starke Präsenz streunender Katzen zurückzuführen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in den Folgejahren wieder ein Brutgeschehen freibrütender Vogelarten im Plangebiet erfolgt. Eine Beseitigung des Gehölzbestandes im Plangebiet während der Brutperiode würde dann zur Zerstörung eventueller Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG darstellen.

## I./ 12.6.4 Maßnahmen

- Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des §39 BNatSchG – keine Beseitigung von Bäumen oder Sträuchern während der Vegetationszeit (01.03. bis 30.09.)

**Unter der Voraussetzung der Realisierung der o.g. Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG drohen.**

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West** teilte mit Schreiben vom 05.12.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### „Besonderer Artenschutz

*RW 7 nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im o.g. Bauleitplanverfahren (Oktober 2012) die Belange des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wahr, soweit mit der Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 14.Juli 2010 die Zuständigkeit nicht an die unteren Naturschutzbehörden übertragen wurde (z.B. Fledermäuse, Amphibien, ausgewählte gebäudebrütende Vogelarten).*

*Mit der Thematik des besonderen Artenschutzes hat sich die Gemeinde in der Begründung zum B-Plan (Stand Juli 2012, Punkt 12) auseinandergesetzt.*

*Bei Kartierungen im Jahr 2009 wurden je zwei Brutstätten von Elster und Ringeltaube in den Gehölzen südlich des bestehenden Sportplatzes (künftiger Marktplatz) nachgewiesen (Begründung Seite 24). Bei den Überprüfungen der Gehölze auf Niststätten zur Brutzeit im Jahr 2012 konnten diese nicht mehr aufgefunden werden.*

*Aus den Darstellungen zum Artenschutz ergeben sich folgende fachliche und rechtliche Anforderungen an die Regelungsinhalte des B-Plans sowie die anschließende Baugenehmigung:*

*Erforderliche Gehölzrodungen sind im Zeitraum 1. März bis 30. September nicht zulässig.*

*Die Regelung ist über eine Festsetzung in der Satzungskarte sowie ggf. einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und als Nebenbestimmung in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.*

*Bei Umsetzung der Regelung zur Gehölzfällung stehen artenschutzrechtliche Belange dem B-Plan nicht entgegen. Diese Beurteilung bezieht sich ausschließlich auf die, durch RW7 im Verfahren zu vertretenden Arten und Artengruppen.“*

Die Unzulässigkeit von Gehölzrodungen in der Zeit vom 01. März bis 30. September regelt bereits §39 BNatSchG, einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 21.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Belange der unteren Naturschutzbehörde**

*Da die Gemeinde Mühlenbecker Land beabsichtigt, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen, verzichtet sie entsprechend der gesetzlichen Regelungen auf die Anwendung der Eingriffsregelung und damit auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.*

*Aufgrund der Lage und Vorprägung des Gebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB nachvollziehbar dargelegt. Weiterführende Hinweise*

*- Aufgrund der Regelungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung und somit die Behandlung der national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Davon ausgenommen sind die europarechtlich geschützten Arten (§ 44 (5) BNatSchG). Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Erfassung von geschützten Arten durchgeführt. Demnach befinden sich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tierarten im Plangebiet*

*- Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zu beachten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen ist die Gemeinde für die Erteilung von Baumfällgenehmigungen zuständig.*

*- Der vorhandene Baumbestand ist unabhängig der Baumschutzsatzung als Lebensraum geschützt. Gemäß § 39 (5) BNatSchG ist es unzulässig, Gehölze außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01.März bis 30.September jedes Jahres abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beeinträchtigen. Gemäß § 72 (7) BbgNatSchG entscheidet die Gemeinde Mühlenbecker Land über eine ggf. erforderlich werdende Genehmigung.*

*- Ist eine Fällung von Bäumen und die Beseitigung von Sträuchern oder sonstigen Gehölzen die nicht durch die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land geschützt sind innerhalb der Vegetationsperiode (01.03. bis 30.09. eines Jahres) erforderlich, ist bei der uNB schriftlich ein begründeter Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu stellen.*

*Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten. Sie stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

## **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)

#### **Berücksichtigung**

Der LEP B-B enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.

Folgende Grundsätze der Raumordnung sind für die vorliegende Planung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen;
- Grundsatz 2.4 LEP B-B: Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen innerhalb der amtsfreien Gemeinden;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Festsetzung von

- Gemeinbedarfsnutzungen (Kita, Fläche für Sportanlagen),
- öffentlichen Nutzungen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz, öffentliche Grünfläche Spielplatz und Parkanlage, öffentliches WC) sowie

- einer Schank- und Speisewirtschaft  
im Ortszentrum von Schildow.

Diese Planungsabsicht stimmt mit Grundsatz 2.4 LEP B-B überein, da die genannten Nutzungen zur Grundversorgung gehören, die innerhalb der Gemeinden abgesichert werden soll. Da das Plangebiet inmitten des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schildow liegt, trägt die Planung auch den o.g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung Rechnung.

Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (MIL)** teilte mit Schreiben vom 30.10.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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**

*Mit dem Änderungsbebauungsplan sollen in dem ca. 0,5 ha großen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentralen Dorfplatzes mit kleinem Bistro und öffentlichen Toiletten geschaffen und die bereits errichtete Kita sowie Nebenanlagen einer Sportanlage gesichert werden. Die vorgesehenen Festsetzungen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Marktplatz; Gemeinbedarfsflächen- Kita; Flächen für Sportanlagen; Grünflächen- Parkanlage, Spielplatz; Baufenster für Bistro und öffentliches WC) sollen die bisherige Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 18 "Ortszentrum Schildow" ersetzen.*

**Beurteilung der Planungsabsicht**

*Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht*

*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 (LEPrä 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. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.*

*Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung relevant: Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen;*

*Grundsatz 2.4 LEP B-B: Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen innerhalb der amtsfreien Gemeinden;*

*Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.*

*Die Planungsabsicht stimmt mit Grundsatz 2.4 LEP B-B überein, da die geplanten Nutzungen zur Grundversorgung gehören, die innerhalb der Gemeinden abgesichert werden soll. Da das Plangebiet inmitten des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schildow liegt, trägt die Planung auch den o.g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung Rechnung.“*

## II / 2. Regionalplanung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 23.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung I Windenergienutzung" (ReP-RW), Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 "Velten" vom 14.02.2012.

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortszentrum Schildow - Dorfplatz" (Stand: Juli 2012) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

**Begründung:** *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Sicherung und Entwicklung einer ca.*

*0,45 ha großen innerörtlichen Fläche in der Ortslage Schildow als Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie Fläche mit besonderem Nutzungszweck zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentralen Dorfplatzes einschließlich Schank- und Speisewirtschaft sowie öffentlicher Toiletten geschaffen werden.*

*Der Planung stehen keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“*



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.

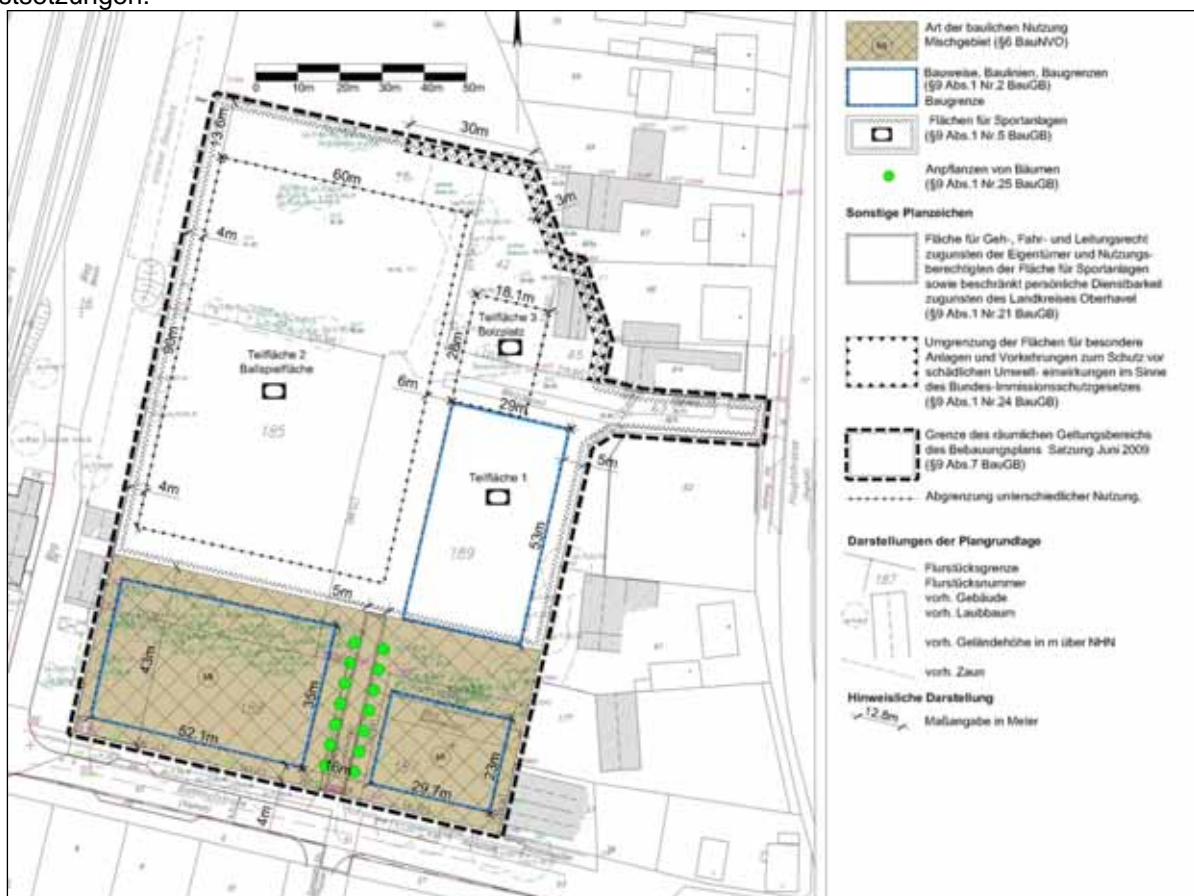
### II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes liegt das Plangebiet innerhalb eines Mischgebietes. Die im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen (Fläche für den Gemeinbedarf Kita, Fläche für Sportanlagen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz, öffentliche Grünfläche Parkanlage und Spielplatz, Fläche mit besonderem Nutzungszweck Schank- und Speisewirtschaft und öffentliches WC) sind im Mischgebiet gemäß §6 BauNVO allgemein zulässig. Da das Plangebiet nur einen geringen Anteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes umfasst, bleibt die Zweckbestimmung des Mischgebietes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes insgesamt auch dann gewahrt, wenn im Plangebiet keine Wohnnutzungen und nur eingeschränkt gewerbliche Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaft, Markt) zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan wird in sofern gemäß 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### II / 4. Bisher geltendes Recht

#### II / 4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18. „Ortszentrum Schildow“

Das Plangebiet umfasst eine als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow“. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Änderungsbebauungsplan, der nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan überlagert und an dessen Stelle die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Der bisher geltende Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:



Bebauungsplan Nr. 18 "Ortszentrum Schildow", Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow Planzeichnung (Verkleinerung)

**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i. V.m. §81 BbgBO**

(Mit Einarbeitung der Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Prüfvermerk AZ 21/61.7/04068-09-39 vom 15.07.2009. ~~Ergänzungen sind kursiv und punktiert unterstrichen dargestellt, Streichungen sind kursiv und durchgestrichen dargestellt.~~)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)****Mischgebiet -MI - gem. §6 BauNVO****1.1 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Mischgebietsfläche MI wird festgesetzt:**

- (1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §6(2) BauNVO:
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  6. Gartenbaubetriebe
- (2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen gem. §6(2)7. BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig sind.
- (3) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §6(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**1.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt:**

- (1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen **Teilfläche 1**, festgesetzten Flächen sind zulässig:
  - innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Turnhalle,
  - auf der gesamten Fläche die Errichtung von Sportanlagen mit Ausnahme Ballspielplätzen oder -feldern
  - auf der gesamten Fläche die Errichtung von Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätzen.
- (2) Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen, **Teilfläche 2**, festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Sportanlagen einschließlich Spielfeldern für Ballspiele zulässig.
- (3) Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen, **Teilfläche 3**, festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Sportanlagen einschließlich Ballspielplätzen (Bolzplätzen) zulässig.
- (4) Auf der gesamten Fläche für Sportanlagen (**Teilflächen 1, 2 und 3**) ist auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude, Freiflächen und Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)****2.1 Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet****2.1.1 Grundflächenzahl im Mischgebiet (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)**

Grundflächenzahl GRZ 0,6

**2.1.2 Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)**

maximal drei Vollgeschosse

**2.2 Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Sportanlagen****2.2.1 Grundflächen baulicher Anlagen und Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. und §19(4) Satz 3 BauNVO)**

- (1) Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzte Fläche wird die Grundfläche baulicher Anlagen, ~~die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen~~, in der Größe der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 1.537 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (2) Für die ~~gesamte~~ gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzte Fläche wird ein schließlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19(4) BauNVO eine GRZ 0,5 festgesetzt.

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

maximal zwei Vollgeschosse

**3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)**

- (1) Für das **Mischgebiet** wird gem. §22(2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die **Fläche für Sportanlagen** wird abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 53 m.

**4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (§9(1)24. BauGB)**

- (1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 44 m über NHN zulässig.
- (2) Aufenthaltsräume, die dem Wohnen oder wohnartigen Nutzungen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit in Richtung Bahnhofstraße besitzen, sind mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

#### Dächer

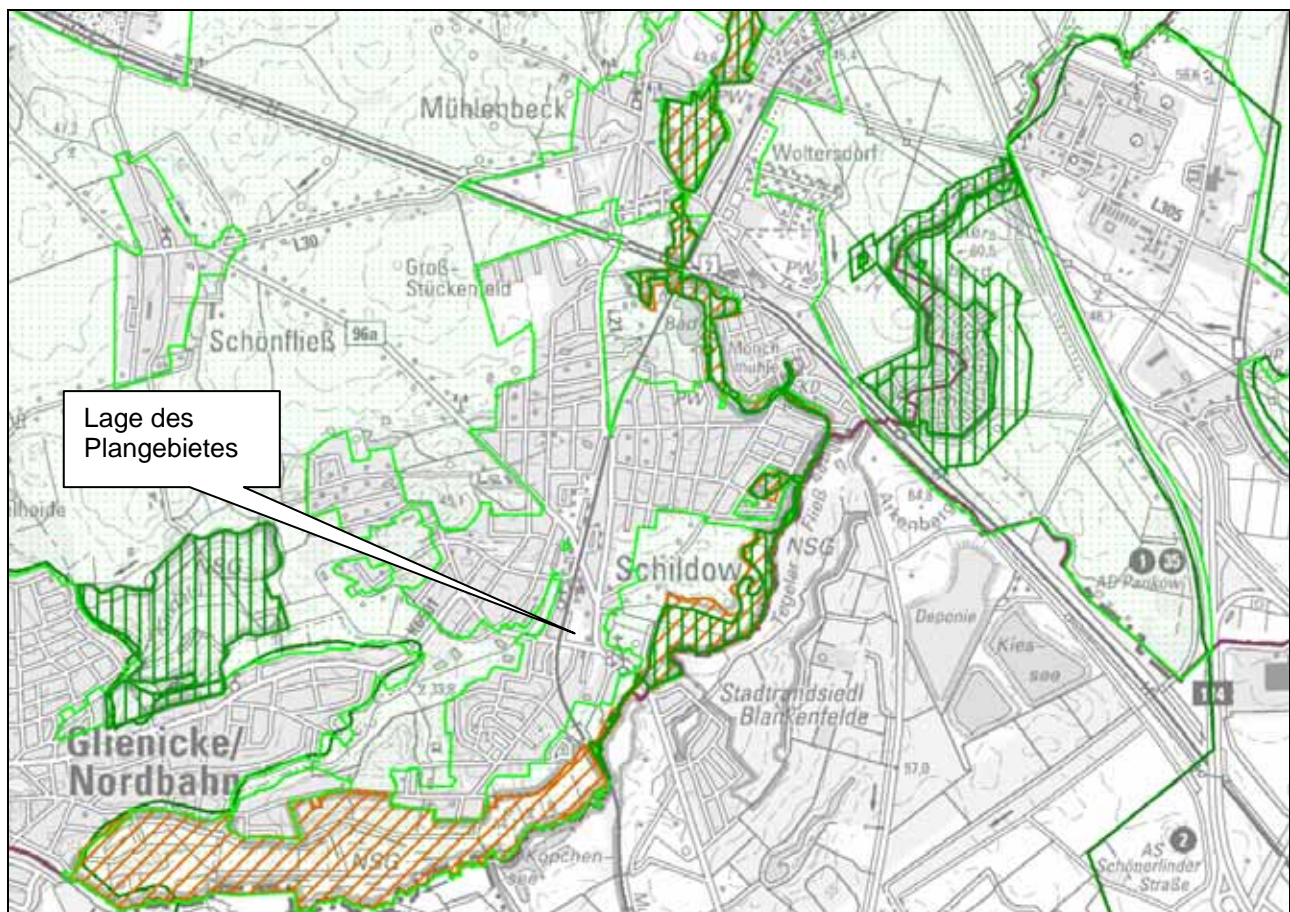
Das dritte Vollgeschoss ist ~~als Dachgeschoss~~ im Dachraum auszuführen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

## II / 4.2 Gehölzschutzsatzung, Stellplatzsatzung

Für das gesamte Gemeindegebiet bestehen eine Stellplatzsatzung sowie eine Gehölzschutzsatzung, die auch für das Plangebiet gelten. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. (sh. Anlage)

## II / 5. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht



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: 08.05.2012

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

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). Das geplante Vorhaben steht wegen der Nutzung einer Fläche innerhalb der bebauten Ortslage für weitgehend öffentliche Nutzungen 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:

### FFH „Tegeler Fließtal“ ca. 350m östlich des Plangebietes

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

Bombina bombina

Triturus cristatus

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

Aspius aspius

Rhodeus amarus

Misgurnus fossilis

#### Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora

Coronella austriaca

#### Allgemeine Gebietsmerkmale

Binnengewässer (stehend und fließend) 11%

Moore, Sümpfe, Uferbewuchs 24 %

Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana 2%

Feuchtes und mesophiles Grünland 5%

Anderes Ackerland 1%

Laubwald 29%

Nadelwald 10%

Mischwald 18%

#### Andere Gebietsmerkmale:

naturnaher, repräsentativer Fließgewässerkomplex der Barnim-Hochfläche im Verbund mehrerer Seen mit begleitenden Erlen-Eschen-Wäldern, Bruchwäldern, unterschiedlichen Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren

#### Güte und Bedeutung

Hoher Anteil an Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, herausragende Bedeutung im länderübergreifenden Biotopverbund des Tegeler Fließes nach Berlin.

#### Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

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

zu 94% Überdeckung mit NSG „Tegeler Fließtal“ (sh. nachfolgend)

### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Festsetzung siedlungstypischer Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan, von denen keine erheblichen umweltrelevanten Fernwirkungen ausgehen, sowie auf Grund des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zum Schutzgebiet wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten ist.

### NSG Tegeler Fließtal ca. 350m östlich des Plangebietes:

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003 (GVBl.II/03, [Nr. 15], S.329), Fläche: ca. 458 ha

In der o. g. Verordnung werden der Schutzzweck, die Verbote sowie die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das NSG Tegeler Fließtal wie folgt geregelt:

#### **§ 3 Schutzzweck**



**(1) Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist**

1. die Erhaltung und Entwicklung der Biotopvielfalt des Fließtales mit dem Tegeler Fließ als ökologisch durchgängiges Fließgewässer sowie der Stillgewässer, einschließlich ihrer angrenzenden Gehölzauen, Ufer- und Verlandungszonen, Waldmoore, Quellen, Quellbäche und -moore, Nass- und Feuchtwiesen, Bruchwälder, naturnahen Laubmischwälder sowie Trockenhänge;
2. die Erhaltung und Entwicklung
  - a. als Lebensraum wild lebender Pflanzengesellschaften, insbesondere der Feuchtwiesen und -weiden, Unterwasserflora, Schwimmblattgesellschaften, Röhrichte, Bruch- und Saumgesellschaften sowie Trockenrasen,
  - b. als Lebensraum wild lebender Tierarten, insbesondere lebensraumtypischer Säugetierarten sowie zahlreicher Arten der Amphibien, Reptilien, Fische, Weichtiere, Libellen, Käfer und Schmetterlinge sowie als Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet zum Teil seltener Greif- und Schreitvögel, Wasser-, Wiesen- und Singvogelarten;
3. die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume wild lebender Pflanzenarten, zahlreicher nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders und streng geschützter Arten, beispielsweise Mondraute (*Botrychium lunaria*), Sumpf-Calla (*Calla palustris*), Echtes Tausendgüldenkraut (*Centaureum erythraea*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arena-rium*), Wasserfeder (*Hottonia palustris*), Großes Zweiblatt (*Listera ovata*) und Zungen-Hahnenfuß (*Ranunculus lingua*);
4. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebens- beziehungsweise Rückzugsraum und potenzielles Wiederausbreitungszentrum wild lebender Tierarten, darunter zahlreicher nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders und streng geschützter Arten, beispielsweise Eisvogel (*Alcedo atthis*), Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*);
5. die Erhaltung und Entwicklung naturnaher, strukturreicher Wälder, insbesondere der grundwassernahen und fließgewä- serbegleitenden Niederungswälder und der angrenzenden Rotbuchenwälder;
6. die Erhaltung und Entwicklung der Moorkörper in ihrer Funktion als Wasserspeicher und als Lebensräume für charakteristische Tier- und Pflanzenarten durch Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes;
7. die Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen, insbesondere für die Ökosystemforschung;
8. die Erhaltung der Vielfalt, besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit des Tegeler Fließtales;
9. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als wesentlicher Bestandteil des länderübergreifenden Biotopverbundsys- tems „Tegeler Fließtal“.

**(2) Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung und Entwicklung**

1. von natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des Magnopotamion oder Hydrocharition, Flüssen der planaren Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*, Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden (*Molinion caeruleae*) als Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42) - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie;
2. von Auen-Wäldern mit *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche) (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) als prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie;
3. von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kamm-Molch (*Triturus cristatus*) und Fischotter (*Lutra lutra*) als Tierarten nach Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, einschließlich ihrer für Fortpflanzung, Ernährung, Wanderung und Überwin- terung wichtigen Lebensräume.

**§ 4 Verbote**

(1) Vorbehaltlich der nach § 5 zulässigen Handlungen sind in dem Naturschutzgebiet gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können.

**(2) Es ist insbesondere verboten:**

1. bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung be- darf;
2. Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen sowie Leitungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern;
3. Plakate, Werbeanlagen, Bild- oder Schrifttafeln aufzustellen oder anzubringen;
4. Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen;
5. die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;
6. die Art oder den Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung zu ändern;
7. zu lagern, zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, Feuer zu verursachen oder eine Brandgefahr herbeizuführen;
8. die Ruhe der Natur durch Lärm zu stören;
9. das Gebiet außerhalb der Wege zu betreten;
10. außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege, der nach öffentlichem Straßenrecht oder auf Grund des § 20 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes gekennzeichneten Reitwege zu reiten;
11. mit Fahrzeugen außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege zu fahren oder Fahrzeuge dort abzustellen, zu warten oder zu pflegen;
12. Wasserfahrzeuge aller Art einschließlich Surfbretter oder Luftmatratzen zu benutzen;
13. Modellsport oder ferngesteuerte Modelle zu betreiben oder feste Einrichtungen dafür bereitzuhalten;
14. Hunde frei laufen zu lassen;
15. Be- oder Entwässerungsmaßnahmen über den bisherigen Umfang hinaus durchzuführen, Gewässer jeder Art entgegen dem Schutzzweck zu verändern oder in anderer Weise den Wasserhaushalt des Gebietes zu beeinträchtigen;
16. Schmutzwasser, Gülle, Dünger, Gärfutter oder Klärschlamm auszubringen, einzuleiten, zu lagern oder abzulagern; die §§ 4 und 5 der Klärschlammverordnung bleiben unberührt;
17. Abfälle oder sonstige Gegenstände zu lagern, abzulagern oder sich ihrer in sonstiger Weise zu entledigen;
18. Fische oder Wasservögel zu füttern;
19. Tiere auszusetzen oder Pflanzen anzusiedeln;
20. wild lebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwick- lungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
21. wild lebende Pflanzen oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, aus- zugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;
22. Pflanzenschutzmittel jeder Art anzuwenden;
23. Wiesen, Weiden oder sonstiges Grünland umzubrechen oder neu anzusäen.

.....

## § 6 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden als Zielvorgaben benannt:

1. die Wiederherstellung niedermoortypischer Abflussverhältnisse durch eine nutzungsverträgliche Wassermengenbewirtschaftung mit dem vorrangigen Ziel der Wasserrückhaltung in der Landschaft soll angestrebt werden;
2. die Gewässerqualität und Gewässerstruktur des Tegeler Fließes sollen verbessert sowie die ökologische Durchgängigkeit für wassergebundene Tierarten wieder hergestellt werden;
3. der Fischbesatz im Rahmen der Angelfischerei soll den natürlichen Verhältnissen, vor allem bezogen auf Artenzusammensetzung und Populationsstärken, angepasst werden;
4. durch die Anpflanzung von Hecken, Feldgehölzen oder Baumreihen mit standorttypischen Arten sollen die bisher intensiv genutzten Flächen untergliedert werden; an geeigneten Abschnitten entlang der Uferzonen sollen Weichholzarten zur Verbesserung der Lebensraumsprüche des Bibers angelegt werden;
5. die Forstflächen sollen mittel- bis langfristig, möglichst durch Naturverjüngung in naturnahe, reich strukturierte, an der potenziell natürlichen Vegetation orientierte Waldgesellschaften überführt werden;
6. für die Bewirtschaftung der Forstflächen ist eine einzelstamm- bis gruppenweise Nutzung anzustreben.“

### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Festsetzung siedlungstypischer Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan, von denen keine erheblichen umweltrelevanten Fernwirkungen ausgehen, sowie auf Grund des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zum Schutzgebiet wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des NSG auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten ist.

### LSG „Westbarnim“ ca. 150 m westlich und ca. 110 m östlich des Plangebietes

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II-Verordnungen; vom 06.08.1998

### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Festsetzung siedlungstypischer Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan, von denen keine erheblichen umweltrelevanten Fernwirkungen ausgehen, sowie auf Grund des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zum Schutzgebiet wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des LSG auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten ist.

## II /6. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Da das Auffinden bisher unentdeckter Bodendenkmale bei Tiefbauarbeiten grundsätzlich möglich ist, sind die Anforderungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) entsprechend zu beachten.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 20m zum Plangebiet das Bahnhofsgebäude des Haltepunktes Schildow der Heidekrautbahn, welches ein eingetragenes Baudenkmal ist. Es wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Denkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 19.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:*

*Im Planungsgebiet gibt es keine eingetragenen Denkmale. in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich jedoch das nachstehende eingetragene Denkmal:*

*Schildow (Gemeinde Mühlenbecker Land), Bahnhofstraße 4, Bahnhofempfangsgebäude mit Dienstraum und Güterboden (vgl. u.a. BegründungS. 36).*

*Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei gehen wir davon aus, dass für Vorhaben die den Umgebungsschutz des genannten Denkmals berühren, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt wird. Die frühzeitige Abstimmung des Vorhabens mit den Denkmalbehörden wird deshalb empfohlen.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 29.10.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

*2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

## II / 7. Immissionsschutz

### II / 7.1 Immissionsrichtwerte

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

Mischgebiet: (im umgebenden Ortszentrum)	60 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht
allgemeines Wohngebiet (westlich der Bahnstrecke)	55 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht

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

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West** teilte mit Schreiben vom 05.12.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Immissionsschutz- RW 4**

*Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“*

### II / 7.2 Stöempfindliche Nutzungen

Im Plangebiet ist eine neu errichtete Kindertagesstätte vorhanden, die zu den Betriebszeiten (tagsüber an Werktagen) eine Stöempfindlichkeit in Bezug auf Umgebungslärm aufweist. Ein weiteres Kita-Gebäude sowie Frei- und Spielanlagen der Kita befinden sich nordöstlich angrenzend an das Plangebiet.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich im denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhofsgebäude, welches in westlicher Richtung ca. 20 m vom Plangebiet entfernt ist.

Westlich des Untersuchungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Heidekrautbahn sind in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden.

Östlich des Plangebietes befinden sich an der Hauptstraße in einem Mischgebiet weitere Wohnnutzung sowie Büro- und Dienstleistungseinrichtungen mit Aufenthaltsräumen.

Südlich des Plangebietes schließt sich die Bahnhofstraße an, auf deren Südseite sich Einzelhandelseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen befinden. An der hier einmündenden Franz-Schmidt-Straße liegen weiter südlich ebenfalls Wohnnutzungen.

## II / 7.3 Immissionsbelastung im Plangebiet auf Grund umgebender Nutzungen

---

Das Plangebiet wird im Norden durch den neu errichteten **Sportplatz** sowie durch die neu errichtete **Sport-halle** begrenzt. Die Sportanlage dient dem Schul- und Vereinssport. Hiervon können sportanlagentypische Geräusche ausgehen, die auch auf das Plangebiet einwirken. In der Umgebung der Sportanlage sind bereits **Wohnnutzungen** und eine **Kindertagesstätte** vorhanden, die teilweise im Plangebiet liegt. Beim Bau der Sportanlage angrenzend an das Plangebiet sowie beim Neubau der Kita im Plangebiet waren die Anforderungen des Immissionsschutzes bereits zu berücksichtigen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Nutzungen keine erheblichen gebietsuntypischen Störungen verursachen oder diesen ausgesetzt sind.

Das Plangebiet liegt an der **Bahnhofstraße** und im Nahbereich der **Hauptstraße**, von denen zeitweise erhebliche Lärmbelastungen durch **Verkehrslärm** ausgehen. Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die neu errichtete Kindertagesstätte als **Gemeinbedarfsfläche Kita** festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Errichtung der Kita die Anforderungen des Immissionsschutzes auch in Bezug auf den Verkehrslärm angemessen berücksichtigt wurden.

Durch die geplante Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **Marktplatz** unmittelbar an der Bahnhofstraße entstehen keine Lärmschutzanforderungen, die über den Umgebungsbestand hinausgehen. Die geplante **Grünfläche Parkanlage und Spielplatz** wird nördlich anschließend an die Marktplatzfläche festgesetzt, sodass sie dem Verkehrslärm der Bahnhofstraße nicht unmittelbar ausgesetzt ist. Sie grenzt an die **Sportplatzfläche**, von der auf Grund der notwendigen Rücksichtnahme gegenüber den umgebenden stöempfindlichen Nutzungen keine Emissionen zu erwarten sind, die die Grünflächennutzung erheblich beeinträchtigen könnten.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Nahbereich der **planfestgestellten Bahnlinie der Heidekrautbahn**. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige Hauptstrecke. Der Bahnbetrieb wurde auf dieser Strecke im Mai 1901 eröffnet. Betreiber der Strecke ist heute die NEB Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft. Gegenwärtig wird die Strecke nur geringfügig befahren, die Nutzung der vorhandenen Bahnstrecke kann jedoch ohne weiteres Planverfahren durch jedes hierfür zugelassene Bahnunternehmen erfolgen. (zur Berücksichtigung der weiteren Belange der NEB sh. unter I. / 10.)

Der Betrieb der Bahnlinie kann zu Lärm, Staub und Erschütterungen führen. Die an die vorhandene Bahnlinie heranrückenden stöempfindlichen Nutzungen sind so herzustellen, dass gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewährleistet sind. Hierfür sind durch den Veranlasser erforderlichenfalls auch die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Nach Auskunft der NEB käme auf der vorhandenen Bahnstrecke zum Beispiel folgende Nutzung in Betracht: Befahren der Strecke im Ein-Stunden-Takt mit dem Triebwagen „Talent“ in beiden Richtungen, d.h. ca. 1 vorbeifahrender Zug je 30 Minuten.

Verursachter Lärm: 73 dB, gemessen in einem Abstand von 25 m von der Gleismitte in einer Höhe von 3,5m (+-0,2m) über der Schienenkante.

Auch eine andere oder intensivere Nutzung der vorhandenen eingleisigen Bahnstrecke wäre zukünftig möglich. (sh. auch unter I./10.)

Der Abstand des Plangebietes zur nächstgelegenen Gleisachse beträgt ca. 35 m. Zwischen den Gleisanlagen und dem Plangebiet befindet sich das frühere Bahnhofsgebäude, das heute teilweise als Wohnhaus dient und unter Denkmalschutz steht. Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte für ein Mischgebiet durch den Verkehrslärm der Heidekrautbahn nicht erheblich überschritten werden und eine erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch die Heidekrautbahn nicht zu befürchten ist.

## II / 7.4 Immissionsbelastung umgebender Nutzungen auf Grund der vorliegenden Planung

---

Die festzusetzende **Gemeinbedarfsfläche Kita** ist bereits zweckentsprechend mit einem Neubau bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen umgebender Nutzungen verursacht. Kindertagesstätten sind als wohngebietstypische Nutzungen mit umgebenen Wohnnutzungen grundsätzlich vereinbar.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte **Fläche für Sportanlagen** dient ausschließlich der Aufnahme von Nebenanlagen, der Grundstückszufahrt und notwendigen Stellplätzen, die Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens waren und hier bereits vorhanden sind. Von diesen Nutzungen sind ebenfalls keine gebietsuntypischen erheblichen Störwirkungen für umliegende Nutzungen zu erwarten.

Die geplante **Grünfläche Parkanlage und Spielplatz** liegt zwischen den Flächen des geplanten Bistro und öffentlichem WC, dem geplanten Marktplatz, der angrenzenden Sportanlage und der planfestgestellten



Bahnfläche. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünflächennutzung keine Emissionen verursacht, die erheblich über die zulässige Störwirkung der umgebenden Nutzungen hinausgehen. Deshalb werden erhebliche Immissionskonflikte auf Grund dieser geplanten Nutzung nicht erwartet.

Die **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz** grenzt unmittelbar an die Bahnhofstraße an, die selbst Lärmbelastungen durch Verkehrslärm verursacht. Die übrigen angrenzenden Nutzungen (Grünfläche Parkanlage und Spielplatz, Bistro, Fläche für Nebenanlagen der Sportanlage, Bahnfläche) weisen keine Stömpfindlichkeiten auf, bei denen erhebliche Beeinträchtigungen durch eine Marktplatznutzung zu befürchten wären.

Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung eines Marktplatzes nicht erheblich über den in einem Mischgebiet gemäß §6 BauNVO zulässigen Störgrad hinausgeht.

Sollten auf dem Marktplatz **Einzelveranstaltungen** durchgeführt werden, die mit erheblichen Lärmbelastungen verbunden sind, welche über den üblichen Störgrad eines Marktplatzes hinausgehen (z. B. Musikdarbietungen mit Lautsprechern, eventuell auch in den nächtlichen Ruhezeiten oder an Sonn- und Feiertagen) wären hierfür ggf. Einzelgenehmigungen zu beantragen, bei denen die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen wären.

Die **Fläche mit besonderem Nutzungszweck für ein Bistro und öffentliches WC** hat mit insgesamt 100m<sup>2</sup> maximal zulässiger bebauter Grundfläche eine sehr geringe Größe. Schank- und Speisewirtschaften sind auch in Mischgebieten allgemein zulässig. Da sich in unmittelbarer Nähe des gewählten Standortes keine Wohnnutzungen befinden, wird davon ausgegangen, dass diese geplante Nutzung ebenfalls nicht zu erheblichen Immissionskonflikten führen wird.

## II / 7.5 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

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

Für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung festlegt. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für die vorliegende Planung als ausreichend erachtet.

### III. Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### III. / 1. Erläuterung des Planungskonzeptes und der Erschließung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, die im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 18 „Ortszentrum Schildow“ als Mischgebiet festgesetzt ist.

Zwischenzeitlich wurde im östlichen Teil des Plangebietes ein Neubau für eine Kita errichtet. Eine weitere Teilfläche dient als Fläche für die Zufahrt sowie für Nebenanlagen und Stellplätze einer Sportanlage, die sich nördlich an das hier vorliegende Plangebiet anschließt.

Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet sollen nun einen zentralen Dorfplatz für den OT Schildow aufnehmen. Für die Entwicklung eines entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes wurde eine **Arbeitsgruppe** gebildet. Auf der Grundlage des Ergebnisses eines **Studentenwettbewerbes** der Beuth-Hochschule Berlin wurde unter Einbeziehung des Büros für Landschaftsarchitektur Birke / Zimmermann ein Planungskonzept entwickelt, welches inhaltliche Grundlage für die betreffenden Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

#### Planungskonzept Dorfplatz Schildow Büro Birke / Zimmermann in Zusammenarbeit mit Lucas Rauch, Student Beuth-Hochschule, Juni 2012



Grundkonzept zur Gestaltung des Dorfplatzes Schildow im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes



Erweiterungsmöglichkeit des Dorfplatzes zur Einbeziehung des Haltepunktes der Heidekrautbahn bei Wiederaufnahme eines regelmäßigen Bahnverkehrs

Das Planungskonzept für die noch unbebauten Bereiche im Plangebiet sieht die Anlage eines **Marktplatzes** vor, der im Falle der Wiederaufnahme des Bahnbetriebes der Heidekrautbahn **bis an das Bahngelände erweitert** werden könnte. Neben der Nutzung für Märkte wie Wochenmarkt, Trödelmarkt, Weihnachtsmarkt u. ä. Ist hier auch Raum für Ortsteilfeste sowie Veranstaltungen der Grundschule oder der Vereine.

Die Fläche für die notwendigen **Stellplätze** des Sportplatzes und der Sporthalle (gemäß Baugenehmigung) soll gestalterisch in die Marktplatzfläche mit einbezogen werden. Sofern die notwendigen Stellplätze der Sportanlage an anderer Stelle nachgewiesen werden, könnten sie im Plangebiet ohne erforderlichen Umbau entfallen.

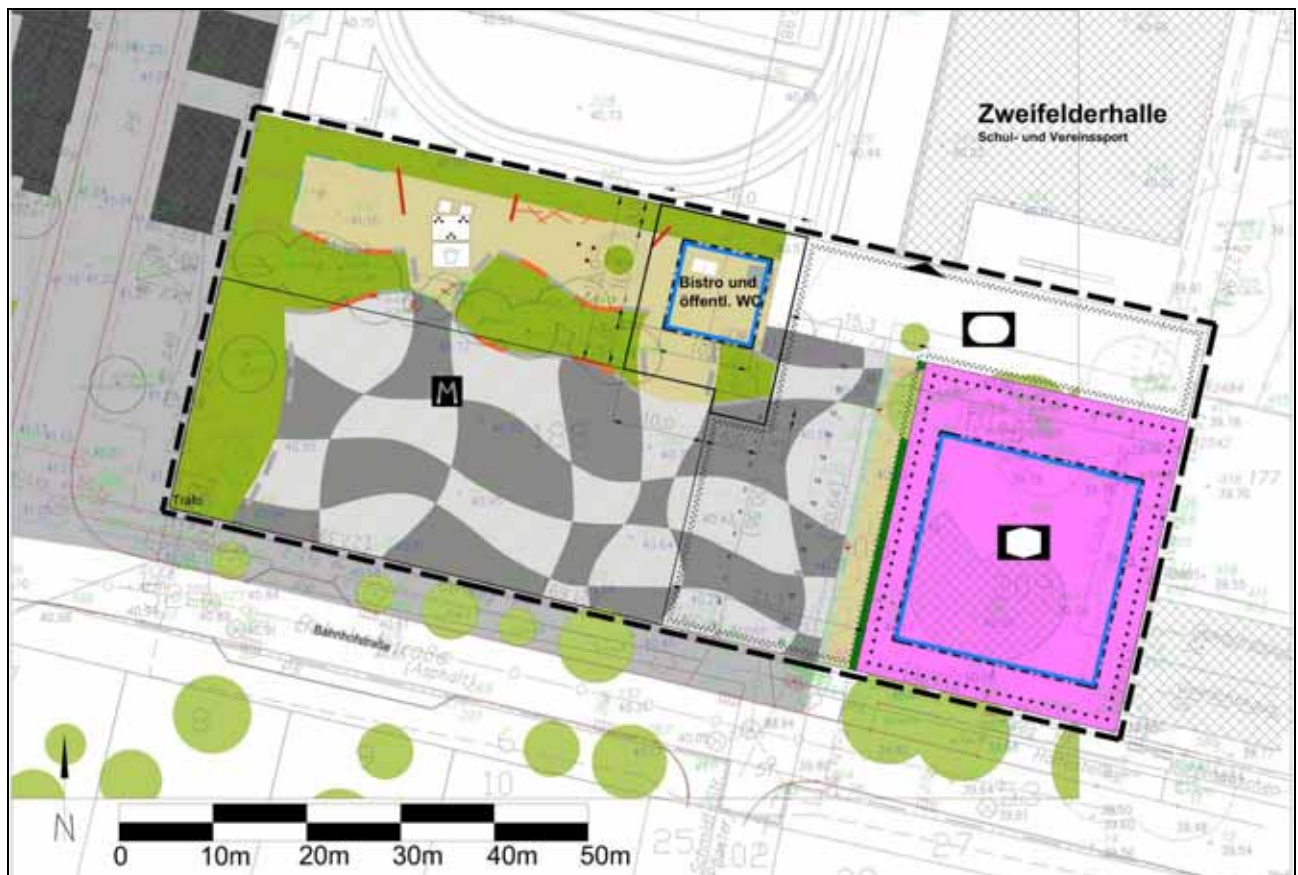
Die **Zufahrt zur Sporthalle** und der vor der Sporthalle liegenden **Aufstellfläche für die Feuerwehr** wird in die Gestaltung einbezogen. Auch der **fußläufige Zugang von der Bahnhofstraße zur Sportanlage**, der insbesondere als Schulweg für den Sportunterricht der Grundschüler der Europa-Schule von Bedeutung ist, wird in die Gesamtgestaltung integriert.

Ein **Wasserspiel** könnte die gepflasterte Fläche des Marktplatzes gliedern und beleben. Der vorhandene **Baumbestand aus Robinien** soll so weit wie möglich erhalten werden und einen Raumabschluss in Richtung Sportplatz bilden. Die Robinien im Marktplatzbereich könnten von unten angestrahlt werden, um auch in den Abend- und Nachtstunden ein attraktives Erscheinungsbild des Platzes zu schaffen. Zugleich sollen am Rand der Baumgruppe **Bänke** angeordnet werden, die sowohl den Blick in Richtung Bahnhofstraße als auch in Richtung Sportplatz ermöglichen.

Zwischen den Robinien und dem Sportplatz bleibt ausreichend Platz für eine **parkartige Grünanlage**, die auch **Spielelemente für alle Altersklassen** enthalten kann. Eine mit wassergebundener Decke befestigte Fläche könnte hier zum Boule-Spiel genutzt werden. Tischtennisplatte, Streetball-Korb, Graffiti-Wand sowie Spielflächen und Spielelemente könnten das Angebot bereichern.

Im Übergangsbereich zum Sportplatz ist ein **Standort für ein kleines Gebäude** vorgesehen. Neben einem öffentlichen WC und Funktionsräumen für die Marktplatznutzung könnte hier auch ein kleines Bistro Platz finden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt dieses Planungskonzept wie folgt um:



Darstellung des Planungskonzeptes Dorfplatz Schildow Büro Birke / Zimmermann in Zusammenarbeit mit Lucas Rauch, Student Beuth-Hochschule, Juni 2012, in Überlagerung mit den beabsichtigten Festsetzung des Bebauungsplanes (Legende Bebauungsplan sh. Planzeichnung im Anhang)

Entsprechend dem vorstehenden Planungskonzept werden im vorliegenden Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz, eine öffentlich Grünfläche Parkanlage und Spielplatz sowie eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck Schank- und Speisewirtschaft und öffentliches WC festgesetzt. (zur Begründung der einzelnen Festsetzungen sh. nachfolgend)

Der Teil des Plangebietes, der im Zusammenhang mit dem Sportplatz und der Sporthalle einschließlich der zugehörigen Zufahrt und Stellplätze genutzt wird, wird als Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Die Fläche für Sportanlagen reicht bis unmittelbar an die Bahnhofstraße, über welche sie erschlossen ist.

Die Fläche der Kita wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 21.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

*Dem vorliegenden Planentwurf stehen keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken entgegen.*

...

**Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

*Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich zu dem geplanten Vorhaben keine Bedenken.*

...

**Belange der Abfallwirtschaft**

*Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Siedlungsgebiet. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen bezüglich der Verkehrsflächen, da diese bereits vollständig vorhanden sind.*

*Die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu vertretenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.“*

### **III / 2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz**

Entsprechend dem zu Grunde liegenden Planungskonzept (sh. unter III./1.) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz festgesetzt. Die Fläche umfasst auch den durch Gehölze geprägten westlichen Bereich angrenzend an das Bahngelände. Dem Erhalt des Gehölzbestandes und der Grüngestaltung gemäß Grundkonzept der Planung steht diese Festsetzung nicht entgegen. Ein eventueller späterer Anschluss der Marktplatzfläche an den Bahnhofsbereich im Falle der Wiederaufnahme des regelmäßigen Bahnbetriebes wird hierdurch jedoch planerisch vorbereitet.

Zur Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz wird in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, November 2007, unter B 11, Fallbeispiel 3 ausgeführt:

*„Für die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wäre die Angabe „Stadtplatz“ hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums zu unspezifisch. Im Fallbeispiel ist die Angabe der Zweckbestimmung als „Marktplatz“ treffender und ausreichend. ...*

*Auch eine auf wenige Tage im Jahr beschränkte Nutzung des Platzes als Veranstaltungsort für Gemeindefeiern oder Volkfeste bedarf keiner besonderen Berücksichtigung bei der Angabe der Zweckbestimmung.“*

Sollten auf dem Marktplatz **Einzelveranstaltungen** durchgeführt werden, die mit erheblichen Lärmbelastungen verbunden sind, welche über den üblichen Störgrad eines Marktplatzes hinausgehen (z. B. Musikdarbietungen mit Lautsprechern, eventuell auch in den nächtlichen Ruhezeiten oder an Sonn- und Feiertagen) wären hierfür ggf. Einzelgenehmigungen zu beantragen, bei denen die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen wären. (zum Immissionsschutz sh. unter II / 7.)

### **III / 3. Fläche für den Gemeinbedarf**

Die festzusetzende Gemeinbedarfsfläche Kita ist bereits zweckentsprechend mit einem Neubau bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen umgebender Nutzungen verursacht oder solchen ausgesetzt ist. Kindertagesstätten sind als wohngebietstypische Nutzungen mit umgebenen Wohnnutzungen grundsätzlich vereinbar. (zum Immissionsschutz sh. unter II / 7.)



### III / 4. Fläche für Sportanlagen

---

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Sportanlagen dient ausschließlich der Aufnahme von Nebenanlagen, der Grundstückszufahrt und notwendiger Stellplätze, die Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens waren und hier bereits vorhanden sind. (zum Immissionsschutz sh. unter II/7.) Hierzu gehören auch die Aufstellfläche für die Feuerwehr und Fahrradabstellplätze, die im Plangebiet hergestellt wurden.

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land notwendigen Stellplätze, die gemäß vorliegender Baugenehmigung für die Sporthalle und den Sportplatz im vorliegenden Plangebiet liegen, sollen hier nur so lange bleiben, wie kein geeigneter Ersatz hierfür an anderer Stelle geschaffen wurde. Eine wesentliche Voraussetzung für die Herstellung der notwendigen Stellplätze für die Sportanlage an anderer Stelle ist insbesondere die dauerhafte Sicherung eines geeigneten Grundstückes in räumlicher Nähe für diesen Zweck.

Da auf der Fläche für Sportanlagen, die im vorliegenden Plangebiet liegt, nur die Nebenanlagen, Zufahrt und Stellplätze der Sportanlagen hergestellt werden, die im Übrigen außerhalb des Plangebietes liegen, geht das Baugrundstück der Sportanlage über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus. Im Kommentar zur BauNVO, Fickert / Fieseler, Kohlhammer, 9. Auflage 1998, §19 BauNVO, RN 6 wird hierzu ausgeführt:

*„Die Grenzen des Baulandes sind nicht an Grundstücksgrenzen gebunden; Baugrundstücke können nicht nur über das Bauland, sondern auch den Geltungsbereich eines B-Planes hinausgehen.“*

### III / 5. Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC

---

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC wird festgesetzt, dass die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft, öffentlicher Toiletten sowie von Sanitär- und Funktionsräumen für den angrenzenden Marktplatz zulässig sind.

Auf der Fläche ist Platz für 2 Stellplätze, die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land (sh. Anlage) für das Bistro erforderlich sein können. (je 10m<sup>2</sup> Gastraumfläche 1 Stellplatz). Bei der Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf 100m<sup>2</sup> für das gesamte Gebäude einschließlich Küche, Personalbereich, öffentlicher Toiletten sowie Sanitär- und Funktionsräumen für den angrenzenden Marktplatz wird voraussichtlich nur eine entsprechend geringe Fläche für einen Gastraum in Betracht kommen.

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck befindet sich, ebenso wie die angrenzende Marktplatzfläche, Grünfläche und Fläche für Sportanlagen, in kommunalem Eigentum. Sowohl die Fläche für Sportanlagen als auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz grenzen unmittelbar an die Bahnhofstraße, sodass eine Erschließung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro / öffentliches WC über diese kommunalen Flächen möglich ist.

### III / 6. Maß der baulichen Nutzung

---

Auf der **Fläche mit besonderer Zweckbestimmung Bistro und öffentliches WC** soll eine GR 100m<sup>2</sup> zulässig sein. Eine 50%-ige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nach §19(4) BauNVO zulässig und bedarf deshalb keiner gesonderten Festsetzung.

Die geplanten Nutzungen im zu errichtenden Gebäude sollen ebenerdig angeordnet werden, sodass ein Vollgeschoss ausreichend ist, um den Nutzungszweck zu erfüllen. Erhebliche städtebauliche Wirkungen sind von einem eingeschossigen Gebäude am vorgesehenen Standort nicht zu erwarten und werden auch nicht angestrebt. Deshalb erfolgte die entsprechende Festsetzung von **1 Vollgeschoss** im Bebauungsplan.

Für die **Gemeinbedarfsfläche Kita** und **Fläche für Sportanlagen** wird auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, da die Kita-Fläche bereits zweckentsprechend bebaut ist und auf der Fläche für Sportanlagen innerhalb des Plangebietes nur Nebenanlagen, die Zufahrt und notwendige Stellplätze zulässig sind.

In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, November 2007, unter B 5.1 ausgeführt:

*„Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.“*

### **III / 7. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

---

Gemäß §22(2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung hat nur Auswirkungen auf die Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC sowie auf die Gemeinbedarfsfläche Kita. Auf diesen Flächen wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den übrigen Flächen des vorliegenden Plangebietes sind keine baulichen Anlagen vorgesehen, für welche die Festsetzung relevant sein könnte.

Auf der Fläche für Sportanlagen wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da hier nur Nebenanlagen der benachbarten Sportanlage zulässig sind. Das Baugrundstück der Fläche für Sportanlagen geht über das vorliegende Plangebiet hinaus. (sh. hierzu unter III./4.)

Gemäß §23(5) BauNVO sind außerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zulässig, da im vorliegenden Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

### **III./ 8. Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Spielplatz**

---

Entsprechend dem zu Grunde liegenden Planungskonzept (sh. unter III./1.) erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche Parkanlage und Spielplatz nördlich des Marktplatzes, angrenzend an den benachbarten Sportplatz.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Spielplatz sind die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage und eines Spielplatzes einschließlich von Spiel- und Wegeflächen, Spiel- und Kletterelementen, Spiel-, Kletter- und Fitnessgeräten, Sitz- und Stadtmöbeln, Streetball-Anlagen, Graffiti-Wänden und Tischtennisplatten zulässig. (zum Immissionsschutz sh. unter II/7.)

Die Grünfläche schafft zwischen dem geplanten Marktplatz und der Sportanlage einen geschützten Bereich mit eigener Aufenthaltsqualität. Von hier aus kann das Geschehen auf dem Sportplatz beobachtet werden. Auch im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage kann hier ein Treffpunkt und Verweilbereich entstehen.

### **III./ 9. Nachrichtliche Übernahmen**

---

Die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. (sh. Anlage)

### **III./ 10. Bestandsschutz**

---

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, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))<sup>1</sup>

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)).<sup>2</sup>

---

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

<sup>2</sup> vgl. ebd..

## 11. Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung werden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	vorhandene	geplante	Bilanz
	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
Mischgebiet	0,45	0	-0,45
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz	0	0,13	+0,13
Fläche für Gemeinbedarf Kita	0	0,10	+0,10
Fläche für Sportanlagen	0	0,11	+0,11
Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC	0	0,03	+0,03
Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Spielplatz	0	0,08	+0,08
<b>gesamt</b>	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>	

## IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### IV / 1. Auswirkungen auf kommunale und private Belange

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes, welches durch eine Arbeitsgruppe für den Bereich des Plangebietes auf der Grundlage des Ergebnisses eines Studentenwettbewerbes der Beuth-Hochschule Berlin unter Einbeziehung des Büro für Landschaftsarchitektur Birke / Zimmermann entwickelt wurde.

Dem entsprechend werden im vorliegenden Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz, eine öffentliche Grünfläche Parkanlage und Spielplatz sowie eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck Schank- und Speisewirtschaft und öffentliches WC festgesetzt.

Der Teil des Plangebietes, der im Zusammenhang mit dem Sportplatz und der Sporthalle einschließlich der zugehörigen Zufahrt und Stellplätze genutzt wird, wird als Fläche für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche für Sportanlagen reicht bis unmittelbar an die Bahnhofstraße, über welche sie erschlossen ist.

Die Fläche der Kita wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert nach seinem Inkrafttreten den bisher hier geltenden Bebauungsplan Nr. 18 Ortszentrum Schildow“, der im Plangebiet ein Mischgebiet festsetzt. Durch die vorliegende Änderungsplanung verringert sich der Verkehrswert der Flächen, die hiernach nicht mehr baulich nutzbar sind. Da sich die noch zu bebauenden bzw. zu gestaltenden Flächen im Plangebiet in kommunalem Eigentum befinden, ist von dieser Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung kein fremdes Eigentum betroffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht insbesondere die Herstellung eines Marktplatzes. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung eines Marktplatzes nicht erheblich über den in einem Mischgebiet gemäß §6 BauN-VO zulässigen Störgrad hinausgeht und hierdurch keine gebietsuntypischen Störungen der umliegenden Nutzungen, insbesondere von Wohnnutzungen und der Kita im Plangebiet, verursacht werden.

Sollten auf dem Marktplatz Einzelveranstaltungen durchgeführt werden, die mit erheblichen Lärmbelastungen verbunden sind, welche über den üblichen Störgrad eines Marktplatzes hinausgehen (z. B. Musikdarbietungen mit Lautsprechern, eventuell auch in den nächtlichen Ruhezeiten oder an Sonn- und Feiertagen) wären hierfür ggf. Einzelgenehmigungen zu beantragen, bei denen die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen wären.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der im Siedlungsgebiet liegt, erschlossen ist und der auch bisher teilweise entsprechend den geplanten Festsetzungen genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

### 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 setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich. Die Gewährleistung des Baumschutzes erfolgt durch die **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Mühlenbecker Land, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die Anforderungen des §39 BNatSchG, wonach keine Beseitigung von Bäumen oder Sträuchern während der Vegetationszeit (01.03. bis 30.09.) aus Gründen des **Artenschutzes** unzulässig ist sind zusätzlich entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 21.11.2012 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Belange der unteren Naturschutzbehörde**

*Da die Gemeinde Mühlenbecker Land beabsichtigt, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen, verzichtet sie entsprechend der gesetzlichen Regelungen auf die Anwendung der Eingriffsregelung und damit auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.*

*Aufgrund der Lage und Vorprägung des Gebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB nachvollziehbar dargelegt. Weiterführende Hinweise*

*- Aufgrund der Regelungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung und somit die Behandlung der national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Davon ausgenommen sind die europarechtlich geschützten Arten (§ 44 (5) BNatSchG). Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Erfassung von geschützten Arten durchgeführt. Demnach befinden sich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tierarten im Plangebiet*

*- Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zu beachten.*

*Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen ist die Gemeinde für die Erteilung von Baumfällgenehmigungen zuständig.*

*- Der vorhandene Baumbestand ist unabhängig der Baumschutzsatzung als Lebensraum geschützt. Gemäß § 39 (5) BNatSchG ist es unzulässig, Gehölze außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01.März bis 30.September jedes Jahres abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beeinträchtigen. Gemäß § 72 (7) BbgNatSchG entscheidet die Gemeinde Mühlenbecker Land über eine ggf. erforderlich werdende Genehmigung.*

*- Ist eine Fällung von Bäumen und die Beseitigung von Sträuchern oder sonstigen Gehölzen die nicht durch die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land geschützt sind innerhalb der Vegetationsperiode (01.03. bis 30.09. eines Jahres) erforderlich, ist bei der uNB schriftlich ein begründeter Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu stellen.*

*Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten. Sie stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.



### IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*  
*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*  
*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*  
*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

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

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

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

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

Da das **Plangebiet insgesamt nur eine Größe von 0,45 ha** hat, liegt die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB von **2,0 ha** (20.000 m<sup>2</sup>). Die Gemeinde wendet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB an.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 der Bebauungsplan insbesondere der Verwirklichung von Vorhaben der Infrastruktur dient, trägt er §13a(2)3. BauGB Rechnung.

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

Dezember 2012

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig  
Architektin

Grünordnung, Artenschutz: Dipl.-Ing. Ralf Ludewig  
Landschaftsarchitekt

## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) (BGBl I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)

- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)

- 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])

- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 01.07.2011, in Kraft getreten am 21.07.2011

- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005

### Quellen

- Flächennutzungsplan des OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land

- Landschaftsplan Mühlenbecker Land

- Nahverkehrsplan 2012-2016 des Landkreises Oberhavel, Beschluss Nr. 4/0216 vom 07.12.2010

---

**Bebauungsplan GML Nr. 6 “Ortszentrum Schildow - Dorfplatz”,  
Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow**

---

**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB****I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

**1. Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5. BauGB)**

---

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird festgesetzt:  
Zulässig ist die Errichtung von Kindertagesstätten.

**2. Fläche für Sportanlagen (§9(1)5. BauGB)**

---

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt:  
Zulässig ist die Errichtung von Nebenanlagen für die nördlich angrenzenden Sportanlagen einschließlich Zuwegungen und Zufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr und Fahrradabstellplätzen.  
Ebenfalls zulässig sind die für die Sportanlage notwendigen Stellplätze sofern diese nicht an anderer Stelle nachgewiesen werden.

**3. Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC (§9(1)9. BauGB)**

---

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC wird festgesetzt:  
Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft, öffentlicher Toiletten sowie von Sanitär- und Funktionsräumen für den angrenzenden Marktplatz.

**4 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**

---

Für die in der Planzeichnung festgesetzte **Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC** werden als Obergrenzen festgesetzt:

Grundfläche baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)	<b>GR 100m<sup>2</sup></b>
Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)	<b>I Vollgeschoss</b>

**5. Bauweise (§9(1)2. BauGB)**

---

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

**6. Grünfläche (§9(1)15. BauGB)**

---

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Spielplatz sind die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage und eines Spielplatzes einschließlich von Spiel- und Wegeflächen, Spiel- und Kletterelementen, Spiel-, Kletter- und Fitnessgeräten, Sitz- und Stadtmöbeln, Streetball-Anlagen, Graffiti-Wänden und Tischtennisplatten zulässig.

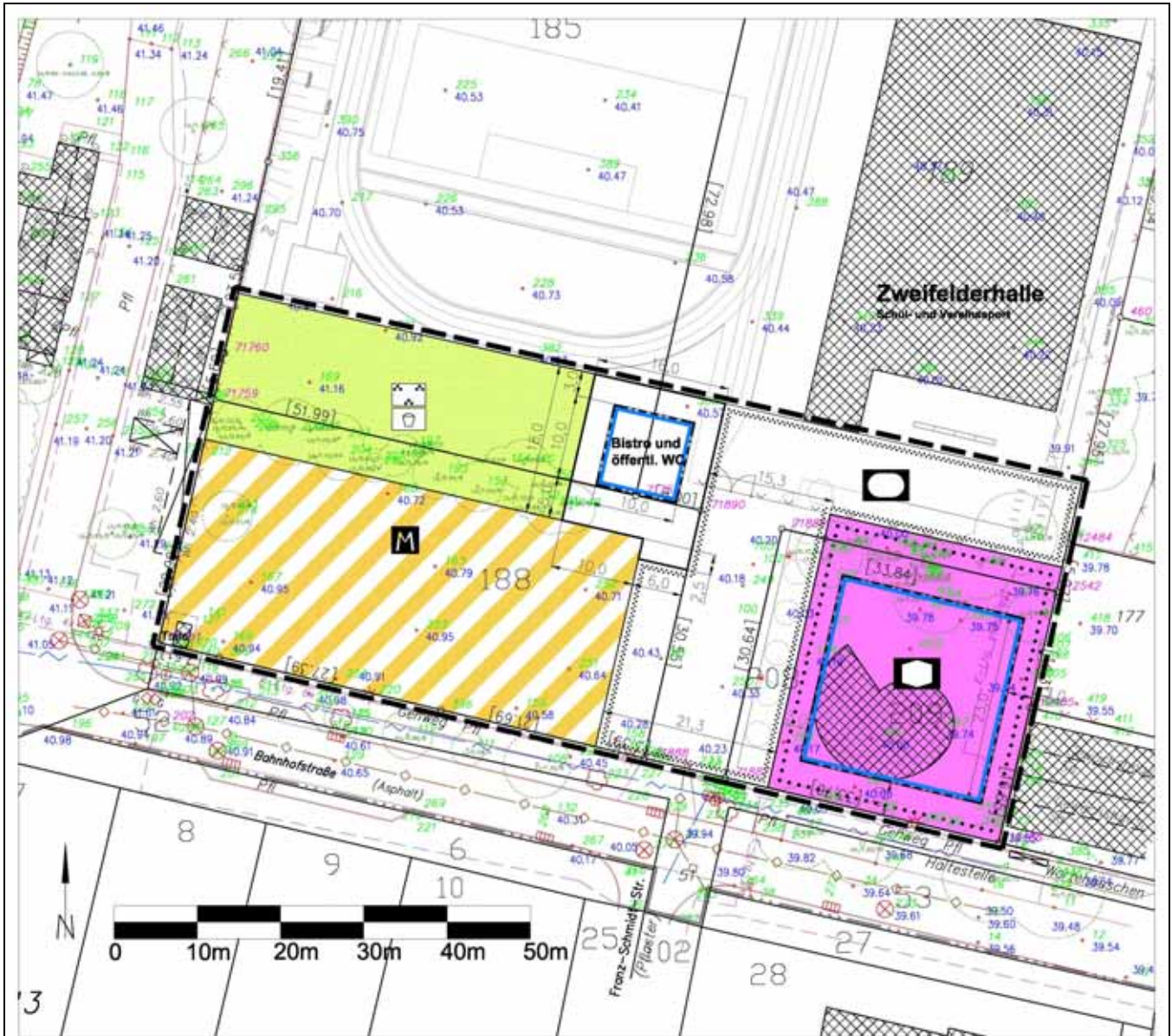
**II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9(6) BauGB**

---

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

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

**Bebauungsplan Nr. 6 “Ortszentrum Schildow - Dorfplatz” Planzeichnung (Verkleinerung)**



**Planzeichenerklärung**

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

**Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird §9 (1) 9. BauGB**

**Bistro und öffentl. WC** Fläche mit besonderem Nutzungszweck  
Bistro und öffentliches WC

**Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen §9 (1) 5. BauGB**

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - KiTa

**Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
Sportanlagen

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

**Verkehrsflächen §9 (1) 11. BauGB**  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Marktplatz

**Grünflächen §9 (1) 15. BauGB**  
Zweckbestimmung  
Parkanlage  
Spielplatz

**sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans §9 (7) BauGB

**Hinweisliche Darstellung**  
Maßangabe in Metern

**Darstellungen der Plangrundlage**  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer  
vorhandenes Gebäude

vorhandene Zäunung  
vorhandene Böschung

vorhandene Geländehöhe über NHN mit Bezeichnung des Messpunktes (grün)

eingemessener Grenzpunkt mit Bezeichnung (rot)

vorh. Baum / Baumgruppe



## **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 Siegel  
Bürgermeister

**Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

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

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat aufgrund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286) und § 29 Abs. 2, § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) sowie § 77 des brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04 S. 350) in der Sitzung am 27.06.2011, folgende Satzung beschlossen.

**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 60 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 19 cm).
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.
3. einzelne, nicht im Verbund stehende Großsträucher, ab einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (gemessen im Traufbereich)

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. Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien und Ebereschen;
2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.

**§ 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 oder Aufschüttungen;
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 (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);



8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis) an Laubbäumen entfernt wird;
9. das Einbringen von Haken, Nägeln, Schrauben o. ä. in den Stamm oder Äste;
10. das Beschädigen von Wurzeln;
11. 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 mit einem Stammumfang unter 190 cm. 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 das Verbot:

1. zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
2. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindern oder beschränkenwürde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
3. der Entwicklung eines größeren Baumbestandes ohne das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) entgegensteht.

(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) Die Entscheidung über einen Antrag ist schriftlich zu erteilen. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung zu befristen.

(6) Die erteilte Fällgenehmigung (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) Die Baumfällgenehmigung ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.

(3) Eine erteilte Baumfällgenehmigung 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 Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 1 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe sich nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen durchschnittlichen Kosten für deren Unterhaltung bemisst. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.

(2) Die Ausgleichszahlungen sind an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Die Zahlungen werden per Bescheid festgesetzt und sind 4 Wochen nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(3) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung jeweils zu wiederholen.

(4) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung jeweils zu wiederholen.

(5) Ersatzpflanzungen haben Vorrang vor der Ausgleichszahlung.

(6) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.

(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) Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen im Bereich gemeindlicher Straßen werden unter Einbeziehung der Ortsbeiräte gemäß § 46 BbgKVerf vorgenommen, soweit nicht planungsrechtliche Vorgaben entgegenstehen:

Dabei gelten folgende Maßgaben:

1. Der Mindestabstand zwischen Neupflanzungen muss wenigstens der Meterzahl des zu erwartenden Kronendurchmessers entsprechen.
2. Ein Abstand von mindestens 2 m von der Außenkante der Grundstückseinfahrt ist einzuhalten.
3. Der Medienverlauf ist angemessen zu berücksichtigen.

### **§ 8 Haftung der Rechtsnachfolger**

Für die Erfüllung der Verpflichtungen haftet auch der Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten.

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 73 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes 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.

### **§ 10 Inkrafttreten**

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

Mühlenbecker Land, 01.07.2011  
gez. Klaus Brietzke  
Bürgermeister