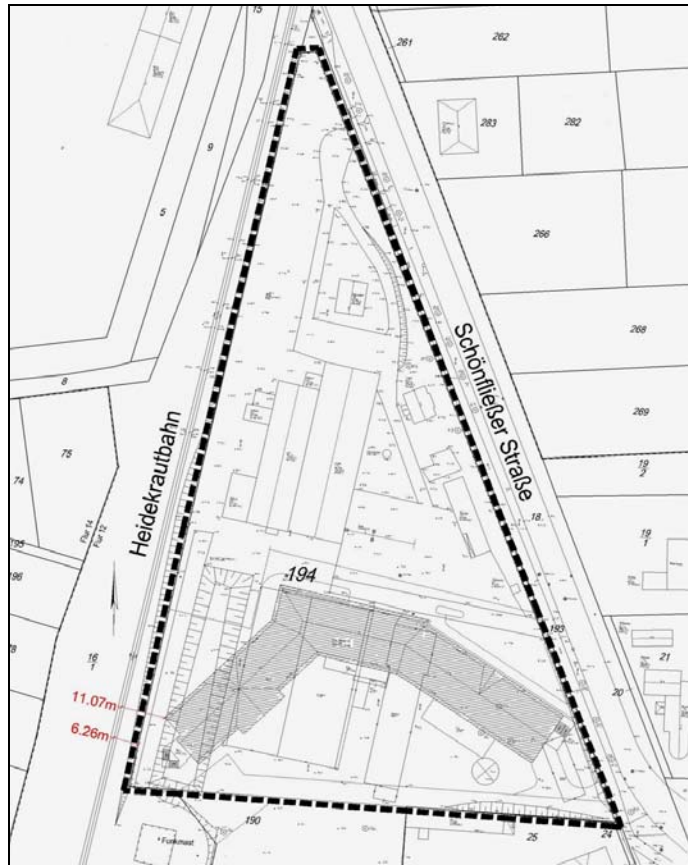


# BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 DER GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT SCHILDOW

## “SENIORENZENTRUM SCHILDOW“ (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



## Satzung

Begründung  
Festsetzungen  
Anlagen



September 2008

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, Fax 03303-502917 ludewig@planungsbueroludewig.de
<b>Plangrundlage:</b>	ÖbVI Hagen, Hohen Neuendorf
<b>Planungsphase:</b>	Satzung
<b>Datum:</b>	September 2008

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Regionale Einordnung	3
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	4
1.3.	Geltungsbereich des Textbebauungsplanes	5
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	6
3.	Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung	7
3.1	Die Bebauung im Plangebiet	7
3.2	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	10
4	Straßenseitige Erschließung	12
5.	Ver- und Entsorgung	14
6.	Geologie, Hydrologie	16
6.1	Geologie	16
6.2	Hydrologie	17
7.	Bodenverunreinigungen, Altlasten	19
8.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	21
9.	Kampfmittelbelastung	21
10.	Berücksichtigung der benachbarten Bahnstrecke	22
11.	Natur- und Landschaft	24
11.1	Flora	24
11.2	Fauna	24
11.3	Artenschutz	24
11.3.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes	25
11.3.1.1	Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten	25
11.3.1.2	Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten	25
11.3.2	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes	26
11.3.3	Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten	26
<b>II</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>28</b>

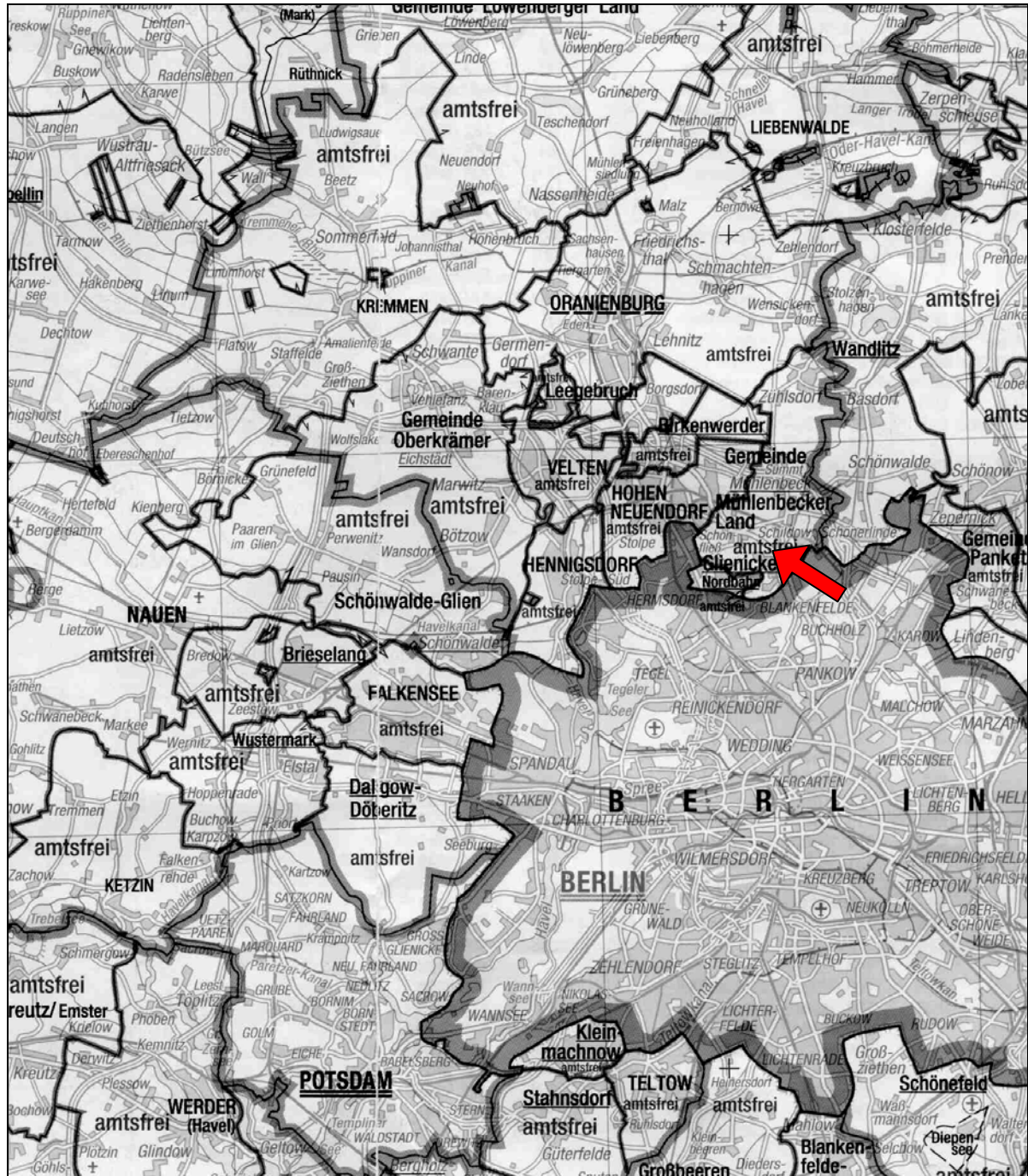
1.	Raumordnung und Landesplanung	28
2.	Regionalplanung	29
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Anpassung des FNP nach §13a(2)2. BauGB	30
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	32
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	33
6.	Immissionsschutz	34
6.1	Immissionsrichtwerte	34
6.2	Verkehrslärm	34
6.2.1	Straßenverkehr	34
6.2.2	Bahnverkehr	35
6.3	Hinweis zur Heizung	36
7.	Bisher geltendes Recht	36
<b>III</b>	<b>Planungskonzept- Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>36</b>
1.	Geplante Art der baulichen Nutzung	36
2.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	37
2.1	Grundflächenzahl	37
2.2	Zahl der Vollgeschosse	37
3.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	37
3.1	Abweichende Bauweise auf der Fläche des Sondergebietes „Senioren- Wohn- und Pflegeheim“	37
3.2	Offene Bauweise im Mischgebiet	38
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	38
3.4.	Geplante Erschließung	38
4.	Bestandsschutz	39
5.	Städtebauliche Kennwerte Planung	39
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>39</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	39
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	40
3.	Planverfahren, Umweltprüfung (Begründung der Anwendung des §13a BauGB)	40
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>42</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 15 “Seniorenzentrum Schildow”</b>		<b>43</b>
	Textliche Festsetzungen	43
	Planzeichnung	45
<b>Anlage: Gebäudeentwurf Seniorenzentrum Schildow</b>		<b>46</b>

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung

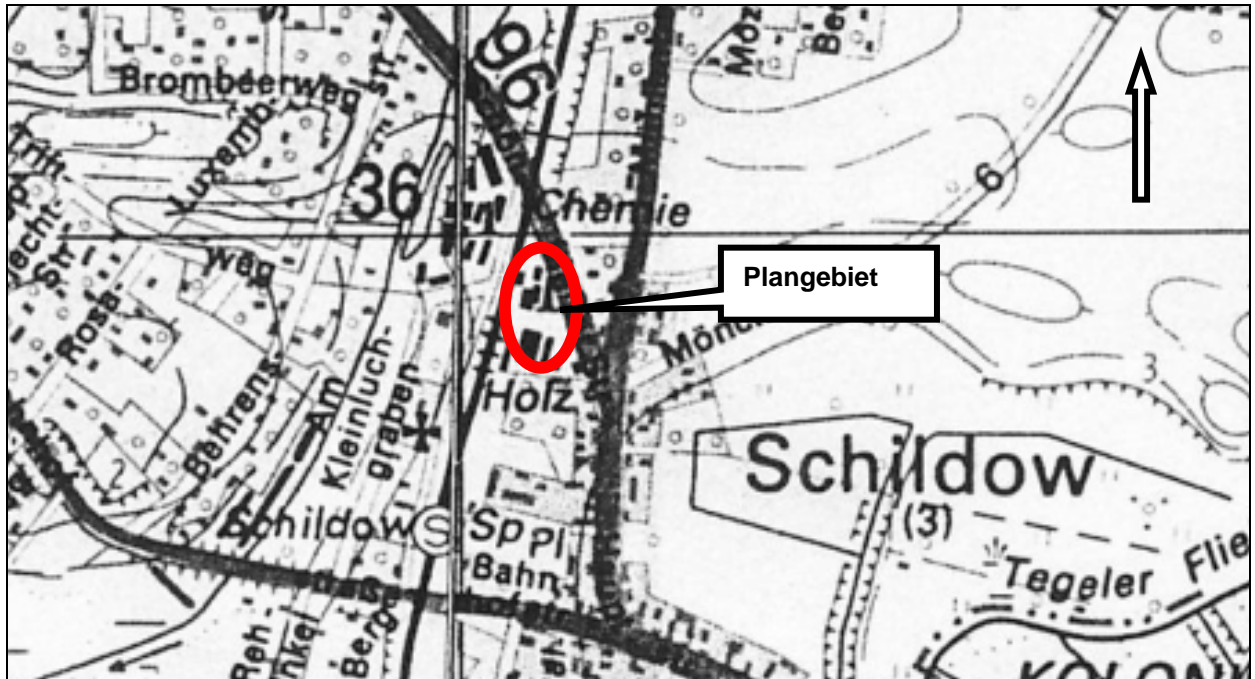


Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 13.000 Einwohner. 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



Auszug aus der Topografischen Karte mit Darstellung der Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 „Seniorenzentrum Schildow“ OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

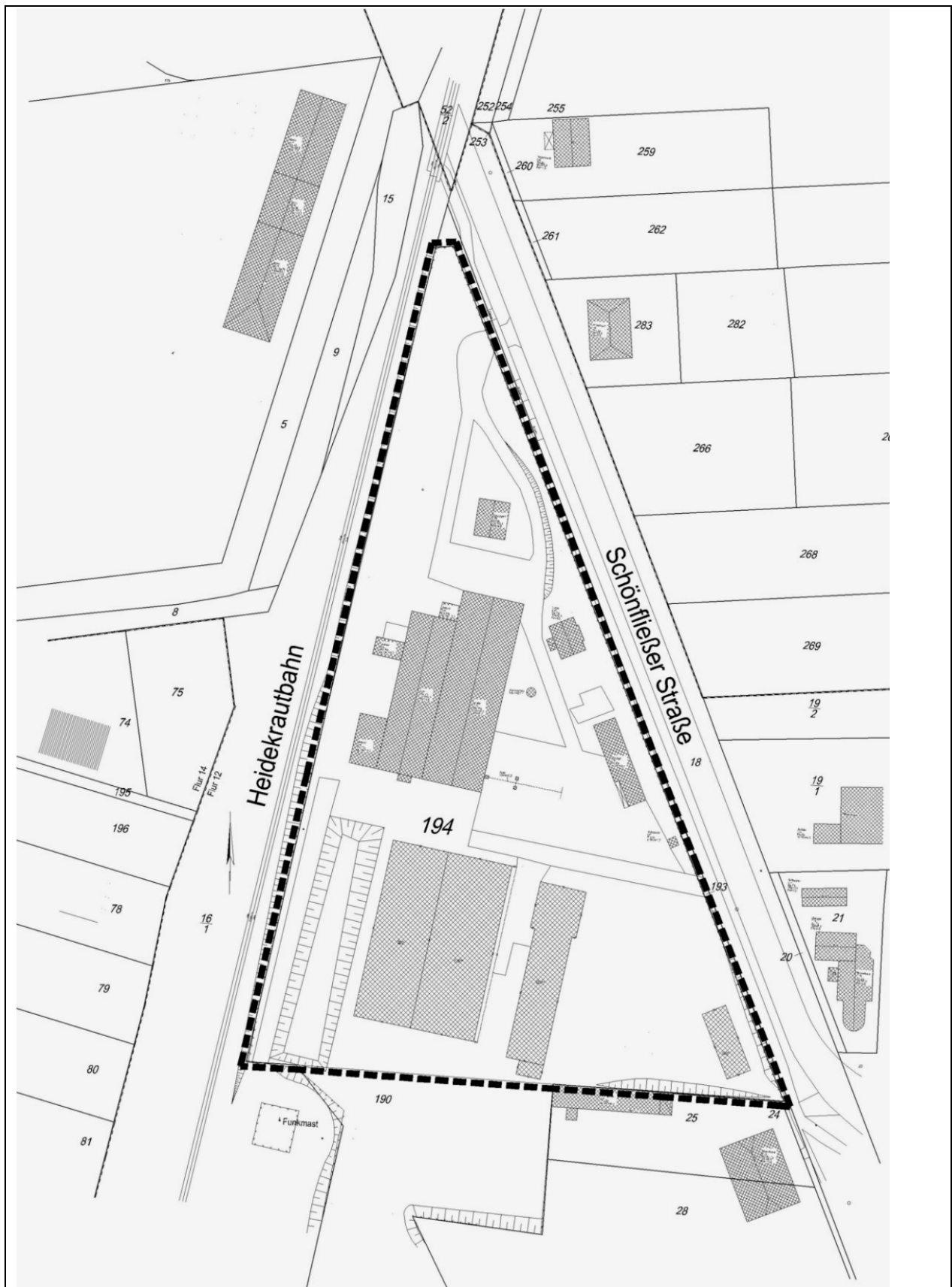
Das Plangebiet „Seniorenzentrum Schildow“ befindet sich nördlich des Ortskernes Schildow. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Schönfließler Straße,
- im Süden durch das Baugrundstück Schönfließler Straße 1 und eine angrenzende Brachfläche zur Bahn hin,
- im Westen durch die Bahnlinie der „Heidekrautbahn“



### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 194 der Flur 12 der Gemarkung Schildow mit einer Größe von ca. 1,16 ha. Das Plangebiet ist im beiliegenden Auszug aus der ALK dargestellt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein früheres Gewerbegebiet mit großflächiger Bebauung und Versiegelung.

## **I / 2. Planungsziele, Planverfahren**

---

### **Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan werden Ziel und Zweck der Planung wie folgt benannt:**

Es soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Senioren- Wohn- und Pflegeheimes mit ca. 120 Plätzen schafft. Im südlichen Teil des Plangebietes ist hierfür die Errichtung eines Baukörpers mit mehr als 50m Länge und 4 Vollgeschossen, davon einem Dachgeschoss (Mansarddach) geplant. Hierfür ist die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- Wohn- und Pflegeheim“ vorgesehen.

Gleichzeitig soll die verbleibende Teilfläche des bisherigen Gewerbegebietes als Mischgebiet festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der geplanten Seniorenwohnanlage auf Grund der benachbarten gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Der bisher dort ansässige Handwerksbetrieb (Maler) wäre auch in einem Mischgebiet zulässig.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht den im FNP dargestellten Nutzungen nordöstlich und südlich des Plangebietes. Da auch Wohnnutzungen im Mischgebiet zulässig sind sowie sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen, zu denen auch ein Seniorenpflegeheim gehört, sind aus der Nachbarschaft von Mischgebiet und dem geplanten Sondergebiet Senioren-Wohn- und Pflegeheim keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festsetzen wird, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

### **Gemäß Aufstellungsbeschluss ist das Planverfahren wie folgt vorgesehen:**

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

#### Umweltprüfung

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

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisher als Gewerbegebiet dar. Die früheren gewerblichen Nutzungen wurden weitgehend aufgegeben.

Da der aufzustellende Bebauungsplan von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)BauGB anzupassen. Die Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### Grünordnung

Gemäß §13a(2)4. BauGB 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. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

Da die Fläche des Plangebietes weitgehend bebaut ist, wird durch den Bebauungsplan kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

### I / 3. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung



Luftbild mit Umgrenzung des Plangebietes

#### I / 3.1 Die Bebauung im Plangebiet

Die Fläche des Plangebietes ist mit Hallen sowie weiteren Gebäuden und baulichen Anlagen des Holzverarbeitenden Gewerbes bebaut. Zuletzt befand sich im Plangebiet eine Furnierfabrik. Der überwiegende Teil der Gebäude und Anlagen ist derzeit ungenutzt. In einem Gebäude an der Schönfließener Straße, etwa in der Mitte des Plangebietes, befindet sich ein Malerbetrieb. Die Fortführung der Nutzung des Malerbetriebes steht der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes nicht entgegen.

Die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, die unter anderem eine Wohnhaus und Hallen mit Tonnendach umfasst, kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes in die zukünftigen Nutzungen des Mischgebietes einbezogen werden. Alternativ ist auch ganz oder teilweise eine Neubebauung entsprechend den festgesetzten zulässigen Nutzungen möglich.

Zu Realisierung des geplanten Senioren Wohn- und Pflegeheimes ist der Abriss der vorhandenen Bebauung des früheren Sägewerkes im südlichen Teil des Plangebietes erforderlich.



**Vorhandene Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes (im geplanten Sondergebiet Seniorenwohn- und Pflegeheim)**



Gebäude an der Schönfließer Straße im Süden des Plangebietes, Blick aus Nord



Blick vom Bahngelände nach Nordost auf die Bebauung an der südlichen Plangeietsgrenze



Blick von der Schönfließer Straße nach Südwest auf die südliche Bebauung im Plangebiet



Blick von der Bahnfläche nach Ost auf die südliche Bebauung des Plangebietes



**Vorhandene Bebauung im geplanten Mischgebiet**

Blick von der Schönfließener Straße nach West



bzw. nach Nordwest



Wohnhaus, Schornstein und Halle von der Schönfließener Straße aus gesehen



Das Wohnhaus ist eine besonders schöne kleine Villa mit symmetrischem Aufbau und klarer Gliederung, mittigem Zwerchhaus, Schmuckfachwerk im Obergeschoss, Schmuckgebinden im Bereich der Flugsparren und Segmentbogenstürzen. Schmuckelemente aus Ziegel (Sockel, Geschossband, Stürze) gliedern die Putzfassade. (siehe auch II.5 Denkmalschutz (S.33))



Hallen mit Tonnendach vom Bahngelände aus (links Nordfassade, rechts Südfassade)

### I / 3.2 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Östlich der Schönfließener Straße befindet sich eine Wohnbebauung, die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist.



Blick von Nord



Blick von Süd (von Einmündung Hauptstraße)



Blick nach Süd in Richtung Hauptstraße, rechts anschließend das Plangebiet

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße, in der sich eine gemischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern befindet. Hier sind kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Schönfließener Straße ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 genutzten Vollgeschossen, (davon eines in der Mansarde) und einem hohen Oberdach, das Raum für ein weiteres Vollgeschoss bietet, jedoch nicht ausgebaut ist. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich Nebengebäude sowie Gartenbereiche und zum Bahngelände hin schließen sich Gartenbrachen an. Hier befindet sich ein Sendemast.



Wohn- und Geschäftshaus Schönfließener Straße



Blick in die Einfahrt, Nebengebäude, Sendemast

Nördlich des Plangebietes befindet sich hinter der Kreuzung mit der Bahnlinie an der Schönfließer Straße ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfes.



Blick vom Plangebiet nach Nord



Verbrauchermarkt

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie der Heidekrautbahn



Blick von Nord auf das Plangebiet



Blick von Süd, rechts das Plangebiet



Nordwestlich des Plangebietes sind am Triftweg, der unmittelbar neben der Bahnlinie der Heidekrautbahn verläuft, Gebäude vorhanden. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind in geschlossener Bauweise errichtet, werden teilweise durch eine Autowerkstatt genutzt und umfassen im Übrigen Büroräume und Wohnungen.

Westlich der Heidekrautbahn, gegenüber dem südwestlichen Teil des Plangebietes, befinden sich eine kleinteilige Wohnbebauung.



#### 1 / 4. Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schönfließer Straße erschlossen, die eine Bundesstraße ist (B96a).



Schönfließer Straße (B96a), Blick von Süd, links das Plangebiet



Schönfließer Straße (B96a) mit Anschluss an die Hauptstraße, Blick von Nord, rechts das Plangebiet

#### Zufahrten

Das Plangebiet ist gegenwärtig über 2 Zufahrten von der Schönfließer Straße (B96a) aus erschlossen.



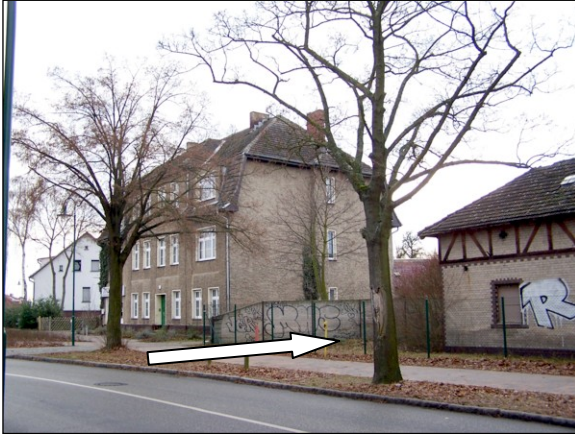
vorhandene nördliche Zufahrt



vorhandene Zufahrt in der Mitte des Plangebietes

Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 5m Breite entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird die Erschließung des Flurstückes 190 (südlich angrenzend an das Plangebiet) gesichert. Zugleich besteht hier die Möglichkeit der Erreichbarkeit des Sendemastes an der Heidekrautbahn für Wartungsarbeiten. (sh. Planzeichnung und städtebaulicher Entwurf). Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Bebauungsplan festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist die Herstellung einer weiteren Grundstückszufahrt zur Schönfließer Straße (B96a) an der südlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Diese Zufahrt wird entsprechend der vorliegenden Planung für das zu errichtende Seniorenwohn- und Pflegeheim zugleich als Zufahrt für die Feuerwehr benötigt.



Der Pfeil kennzeichnet den Bereich, in dem die zusätzliche Zufahrt zum geplanten Seniorenwohn- und Pflegeheim vorgesehen ist, über die zugleich die Zufahrt zum Flurstück 190 und zum Sendemast gesichert werden soll.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 16.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„mit Schreiben vom 20.03.2008 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Ost als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung.*

*Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt westlich der Bundesstraße 96a (Schönfließer Straße) für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet.*

*Für die neu geplante Zufahrt ist die Ausführungsplanung rechtzeitig vor Baubeginn gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.*

*Unter Beachtung des o. g. Hinweises wird dem Bebauungsplan Nr. 15 zugestimmt.“*

## Bahnanschluss



Auf der Westseite des Plangebietes grenzt die Bahnlinie der Heidekrautbahn an. Vom Plangebiet aus besteht ein Zugang zum früheren Güterbahnhof Schildow, der für die geplanten Nutzungen jedoch nicht benötigt wird.

(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 Schönfließer Straße aus.

Die Sicherung der Erschließung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstückes 190 erfolgt durch Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes, dass auch im Bebauungsplan festgesetzt wird.

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

Die **Wasser Nord GmbH und Co. KG** teilte mit Schreiben vom 03.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„die Trinkwasserversorgung für das Seniorenzentrum kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Belange der Wasser Nord werden durch den B-Plan nicht berührt.“*

Der **Zweckverband „Fließtal“** teilte mit Schreiben vom 02.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Mühlenbecker Land (OT Schönfließ) bestehen seitens des Zweckverbandes „Fließtal“ keine Einwände.*

*Das Plangebiet ist an der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes „Fließtal“ angeschlossen. Das Einleiten von häuslichem Abwasser, entsprechend den in der Schmutzwasserbeseitigungssatzung festgelegten Grenzwerten, ist möglich.“*

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 23.05.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„wir bedanken uns für das Zusenden einer digitalen Ausfertigung vom Entwurf des o. g. Bebauungsplanes.*

*Den bestehenden Ausführungen zur Versorgungs-/Erschließungssituation (Pkt. 1/5. und III / 4.) sowie der beabsichtigten Präzisierungen im FNP können wir prinzipiell zustimmen.*

*Da wir den Strombedarf für das viergeschossige Gebäude mit 120 Pflegeplätzen jedoch insbesondere hinsichtlich des Küchenbetriebes und der Ausstattung an Fahrstühlen nicht einzuschätzen vermögen, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausschließen, dass ein Direktanschluss mittels Erdkabel in der nächsten Trafostation erfolgen muss.*

*Rechtzeitig vor dem Herstellen neuer Grundstückszufahrten (gleich ob für Feuerwehr oder Baufahrzeuge) ist ein Schutz der später unter dem Einmündungstrichter verbleibenden 1 kV-Leitungen bei uns zu veranlassen.*

*Zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht auf dem öffentlich zugänglichen Besucherparkplatz sowie der Parkanlage kann E.ON edis AG dem Investor das Errichten und die dauerhafte Betriebsführung seiner Außenbeleuchtung analog der beigefügten Offerte Straßenbeleuchtung für Kommunen, auch privaten Hotel-/Gewerbebetreibern anbieten.*

*Es folgen Allgemeine technische Anforderungen zur Gewährleistung einer stabilen Stromversorgung*

*Im Straßenbereich vor dem Grundstück befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe Bestandsplanauszug). Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.*

*Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, genutzt.*

### *Grünplanung*

*Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen*

*geplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.*

#### *Kabel*

*Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-schachtung erforderlich.“*

Der in der Stellungnahme genannten Bestandsplanauszug und die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Bestandsplanauszug waren entlang der Schönfließler Straße eine zu schützende Leitung des Unternehmens dargestellt sowie mögliche Anbindepunkte in der Umgebung des Plangebietes.

Die gegebenen Hinweise sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

Die **WGI GmbH** teilte mit Schreiben vom 11.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„die WGI GmbH (nachfolgend WGI) genannt, wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend MBB genannt), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der MBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH**, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten 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 o. a.) festzustellen.*

*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 ggf. 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 Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens MBB zur Zeit 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 MBB 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 oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm 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.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der MBB vorzulegen.“*



In den Plänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Versorgungsleitungen des Unternehmens entlang der Schönfließer Straße dargestellt. Südlich des Plangebietes verläuft hiernach die Leitungstrasse auf der westlichen Seite der Schönfließer Straße und queren am südlichen Ende des Plangebietes die Schönfließer Straße um dann auf der östlichen Straßenseite weiter in Richtung Nord zu verlaufen. Die in der Stellungnahme genannten Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

Ein Erfordernis zur Festsetzung von Flächen für Ver- und Versorgungsanlagen im Plangebiet besteht nicht, da diese gemäß §14(2) BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 29.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Plänen 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) 123-79122 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, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

In den Plänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Telekommunikationsleitungen entlang der Schönfließer Straße sowie Anschlussleitungen im Plangebiet dargestellt. Die in der Stellungnahme genannten Pläne und die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

## I. / 6. Geologie, Hydrologie

### I. / 6.1 Geologie

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

Auf Grund der **bisherigen gewerblichen Nutzung** des Plangebietes sind die **natürlichen Bodenverhältnisse stark anthropogen überformt** und es sind **großflächige Versiegelungen** vorhanden.

Im Zusammenhang mit der **geplanten Errichtung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes** war durch SCHILLER & PARTNER, BERATENDE INGENIEURE UND GEOLOGEN (Dipl.-Geol. Ingo SCHILLER Saarmunder Straße 20 a 14552 Michendorf) im Juli 2007 eine **Orientierende Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung** durchgeführt worden. Die Lage der Bohr und Sondierungspunkte gemäß Gutachten ist im Übersichtsplan unter I. / 6. dargestellt.

Gemäß Untersuchungsbericht 808/06/07 kam die vorstehend genannte Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

#### **6.1 Ergebnisse der Geländeerkundung**

*Aufgrund der von uns durchgeführten Rammkern- und Rammsondierungen ergibt sich für die Untersuchungsfläche folgendes Bild:*

*Zunächst wurde eine als Auffüllung eingestufte Schicht mit einer Gesamtmächtigkeit von durchschnittlich 0,25 m festgestellt. Diese Auffüllung bestand aus einem Gemisch aus humosem Boden mit Kohle- und Ascheresten, sowie geringen Anteilen von Ziegeln und Mörtel und Glasresten.*

*Darunter folgte bis 0,50 m teilweise bis 0,60 m u. GOK ein anthropogen beeinflusster Bodenhorizont eines vererdeten Niedermoors, in das, vermutlich zur Stabilisierung, gelegentlich Gesteinsschutt eingebracht wurde.*

*Darunter folgten mittel- bis dichtgelagerte Feinsande mit mittel- und grobsandigen Anteilen (Boden-Gruppe SE), sowie mittelsandige Grobsande (SE/SW), die je nach Lage der Bohrungen bis 4,10 m u. GOK (bzw. 37,89 m DHHN) in Bohrung KLB 7 oder bis zur Endteufe von 10 m u. GOK (29,66 m DHHN) in Bohrung KLB 1 reichten. Unterhalb dieser Sande folgten bindige Geschiebemergel der Bodengruppe SU\* mit einer steifplastischen bis halbfesten Konsistenz.*

*In KLB 6 und KLB 7 wurden ab 6,20 m u. GOK bzw. 7,90 m u. GOK ausgeprägt plastische Tone (TA) angetroffen, deren Konsistenz als steifplastisch eingestuft wurde. Die bindigen Sedimente tauchen offensichtlich nach Westen hin ab.*

*Grundwasser wurde je nach Lage der Bohrungen am 19. und 20. 6. 2007 zwischen 1,0 m (KLB 6) und 2,19 m u. GOK (KLB 1 und Grundwassermessstelle P1) angetroffen. Nach Nivellement der Bohransatzpunkte und Grundwasseroberkanten am 27.6.2007 ergaben sich folgende Grundwasserstände:*

*KLB 7 (38,11 m DHHN) – höchster GW-Standort; KLB 1 (37,45 m DHHN) – niedrigster GW-Standort. Nach Auswertung der Grundwasserstände wurde eine Grundwasserfließrichtung von Ost nach West ermittelt.*

*Die Lagerungsdichte des Sedimentes wurde durch drei schwere Rammsondierungen DPH bestimmt, wobei die Schlagzahlen ab Tiefen von 38 m bis 37 m DHHN Werte zeigten, die einer mitteldicht bis dichten Lagerung des Sedimentes entsprechen.*

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Land Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 25.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„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.*

*Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse bitten wir, den Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. IM 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) hinzuweisen, die gegenüber dem LBGR zu erfüllen ist.“*

## **I. / 6.2 Hydrologie**

Gemäß der **Hydrologischen Karten 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 Hydrologie (HYK 50-1) Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- weitgehend ungedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), Schmelzwasserablagungen

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

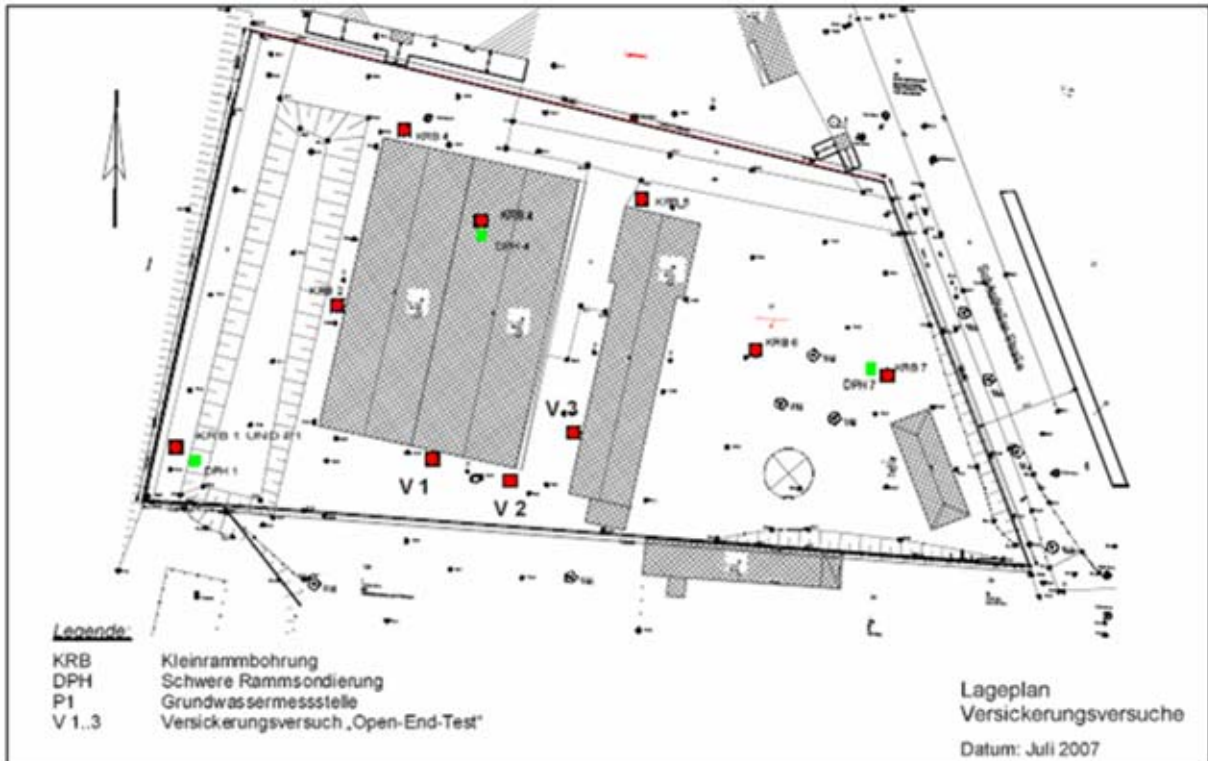
- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 3 - 10 m  
- Qualitätsbeeinflussung bis in Postrupelgrundwasserleiter mit geogener anorganischer Qualitätsbeeinflussung (Chlorid 0,25 g/l) nachgewiesen

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

Im Zusammenhang mit der geplanten **Errichtung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes** war durch SCHILLER & PARTNER, BERATENDE INGENIEURE UND GEOLOGEN (Dipl.-Geol. Ingo SCHILLER Saarmunder Straße 20 a 14552 Michendorf) im Juli 2007 eine Untersuchung zur Versickerung des Niederschlagswassers durchgeführt worden.



Im Untersuchungsbericht 808/06/07; **Ermittlung des kf-Wertes durch Feldversuche** (Open-End-Tests) Flur 12, Flstk. 17, Tf. 1 Schönfließer Straße 16552 Schildow; SCHILLER Umweltgeologie & Geotechnik vom August 2007 heißt es:

#### **4.1 GEOLOGIE UND HYDROLOGIE**

Gemäß der Geologischen Karte des Landes Berlin und Umgebung liegt das zu bebauende Grundstück in einem Bereich, wo folgende geologische Schichten zu erwarten sind: weichseleiszeitliche bis holozäne Sande Verlagerungssande neben Niedermoortorfen der Nacheiszeit.

Nordöstlich schließen sich die bindigen Geschieblehne und -mergel der Barnim Hochfläche an.

Die mittlere Grundwassergleiche liegt entsprechend der Hydrogeologischen Karte der DDR (1984) bei 38 und 39 mHN. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt gemäß dieser Karte bei 0-2 m.

#### **4.2 ERMITTLUNG DES HÖCHSTEN GRUNDWASSERSTANDES (HW)**

...

Entsprechend der Analogrechnung läge der **höchste Grundwasserstand HW** auf dem zu bebauenden Grundstück in der Kleinrammbohrung KRB 1 (westlichster Bereich) bei **38,47 m DHHN** und in der KRB 7 (östlichster Bereich) bei **39,00 m DHHN**. Das Grundwasser fließt von Osten nach Westen.

...

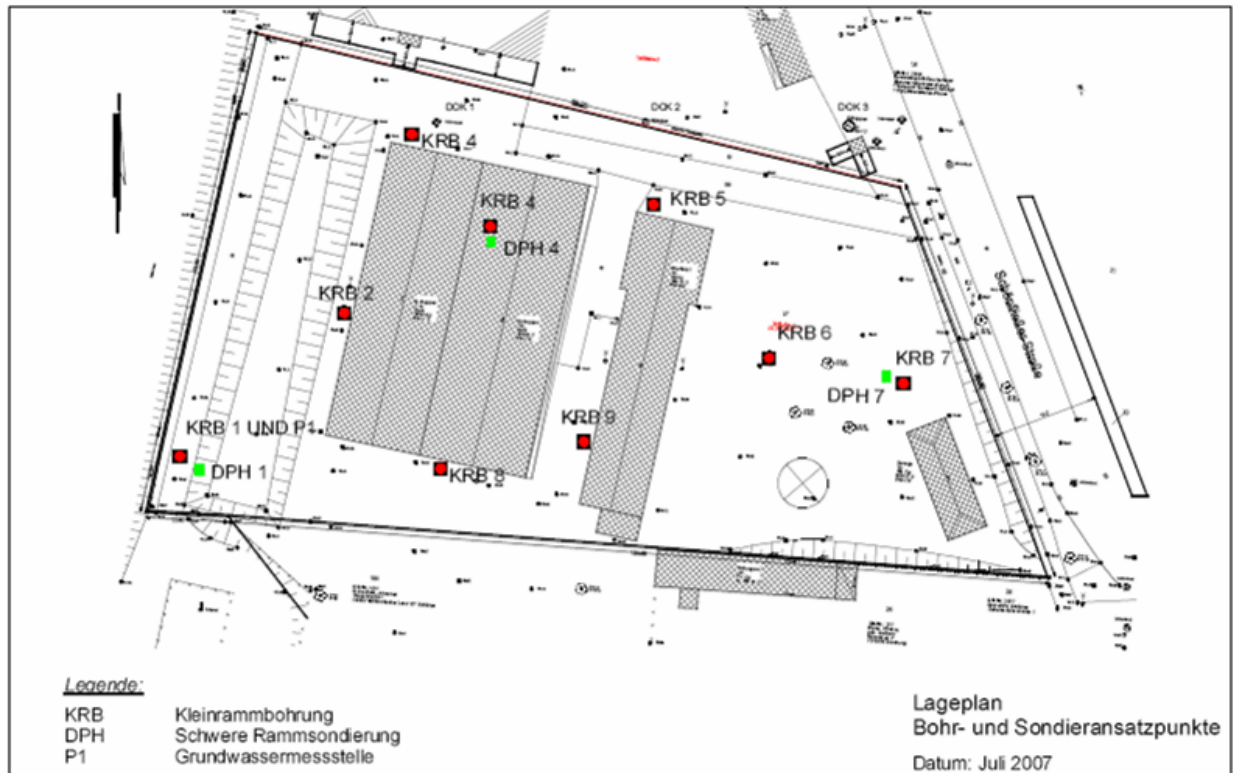
Aus Ermangelung eines amtlichen höchsten Grundwasserstandes HW für das zu bebauende Grundstück wird ersatzweise auf die durch Bohrungen und Sondierungen gewonnenen Indizien für einen HW verwiesen. Aus diesen Indizien und der Annahme anthropogener regulierender Eingriffe in das Grundwasserregime in den vergangenen 40 bis 50 Jahren ergäbe sich ein höchster Grundwasserstand von:

**HW cal. = 38,30 m DHHN**

## I/7. Bodenverunreinigungen, Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet auf Grund der gewerblichen Vornutzung eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt im Bebauungsplan. Der Altlastenverdacht ergibt sich aus der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch Gewerbebetriebe zur Holzverarbeitung, insbesondere aus dem Umgang mit Klebstoffen und Holzschutzmitteln.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes war durch SCHILLER & PARTNER, BERATENDE INGENIEURE UND GEOLOGEN (Dipl.-Geol. Ingo SCHILLER Saarmunder Straße 20 a 14552 Michendorf) im Juli 2007 eine **Orientierende Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung** durchgeführt worden. Die Lage der Bohr- und Sondierungspunkte gemäß Gutachten ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.



Gemäß Untersuchungsbericht 808/06/07 kam die vorstehend genannte Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

### 6.3 Ergebnisse der chemischen Laboranalytik (Altlasten)

#### Boden:

Die Auswertungen der im Anhang beigelegten Laboregebnisse ergaben durch Vergleich mit den Prüfwerten der Tabelle für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für die Mischprobe **MP 1 (0-0,25 m u. GOK)** aus humosem Oberboden mit Kohle- und Aschresten bei den folgenden Parametern eine Überschreitung von Prüfwerten:

**PAK : Einzelstoff Benz(a)pyren: 4,4 mg/kg**

(Prüfwert Kinderspielflächen : 2 mg/kg)

(Prüfwert Wohngebiete: 4 mg/kg)

(Prüfwert Park- und Freizeitanlagen: 10 mg/kg)

**Summe PAK: 81 mg/kg**

bedeutsam für Entsorgung nach LAGA von

Erdaushub, Wert liegt oberhalb Grenzwert von Z 2 (20 mg/kg) und wäre damit Sondermüll!

**MKW: 1200 mg/kg:**

nicht in Prüfwerten für Wirkungspfad Boden –

Mensch enthalten, jedoch bedeutsam für Entsorgung nach LAGA von Erdaushub, Wert liegt oberhalb Grenzwert von Z 2 (1000 mg/kg) und wäre damit Sondermüll! Hoher Wert ist weiterer Hinweis auf Kontamination in dieser Schicht.

*Alle anderen analysierten Parameter der Bodenmischproben lagen deutlich unterhalb von Prüfwerten oder sogar unterhalb der Bestimmungsgrenze.*

**Grundwasser:**

*Die Analyse der oberen Grundwasserschicht im Grundwasserschwankungsbereich zeigte nach Vergleich mit dem Prüfwert Boden – Grundwasser (Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für die untersuchten Parameter nur bei Nickel mit 79 µg/l (Prüfwert 50 µg/l). Alle anderen analysierten Parameter der Grundwasserprobe lagen deutlich unterhalb von Prüfwerten oder sogar unterhalb der Bestimmungsgrenze.*

*Das analysierte Grundwasser ist nicht betonangreifend, die Analyse auf Stahlaggressivität zeigte eine Grenzwertüberschreitung bei Aluminium: 1403 µg/l (Grenzwert: 200 µg/l).*

*Wir weisen darauf hin, dass die Prüfwert, Zuordnungs- bzw. Einbaugenehmigungen nur von den entsprechenden Körperschaften (Behörden) erteilt werden können.*

**6.4 Auswertung der chemischen Laboranalytik hinsichtlich Altlasten**

*Die durch Laboranalyse festgestellten Überschreitungen von Prüfwerten nach BbodSchV beschränkt sich insbesondere auf die Mischprobe MP 1 aus dem obersten Horizont von etwa 0 – 0,25 m u. GOK, der stark anthropogen beeinflusst wurde. Hier ergaben sich deutliche Überschreitungen beim Summenparameter PAK, wobei der Einzelstoff Benz(a)pyren mit 4,4 mg/kg die Prüfwerte sowohl der Kategorien Kinderspielflächen (1 mg/kg) als auch Wohngebiete (4 mg/kg) überschreitet. Die Kategorie Park- und Freizeitanlagen (10 mg/kg) bleibt deutlich unterschritten.*

*Sehr hoch war auch der Messwert für MKW mit 1200 mg/kg, der keine Relevanz nach BbodSchV hat, jedoch bedeutsam für die Entsorgung nach LAGA von Erdaushub ist, Wert liegt oberhalb Grenzwert von Z 2 (1000 mg/kg) und wäre damit Sondermüll!*

*In der liegenden Schicht von 0,25 m – 0,50 m ist nur noch der PAK -Wert mit 11 mg/kg auffällig erhöht. Der Einzelstoff Benz(a)pyren liegt jedoch mit 0,81 mg/kg unterhalb aller Prüfwerte der Kategorie Boden – Mensch. Relevant ist der erhöhte PAK Wert jedoch wieder für eine eventuelle Entsorgung für Erdaushub. Der Messwert für MKW liegt in dieser Schicht mit 96 mg/kg fast auf dem niedrigen Niveau von Hintergrundwerten.*

*Im anstehenden Sediment unterhalb dieser menschlich beeinflussten Schichten wird kein Prüf- oder Zuordnungswert mehr überschritten, häufig liegen die ermittelten Messwerte sogar unterhalb der Bestimmungsgrenze.*

*Es ist erkennbar, dass die Kontaminanten PAK und MKW nicht aus der „Auffüllung“ in tiefere Schichten oder in das Grundwasser verlagert wurden.*

*Als Konsequenz aus den Messergebnissen ist zu empfehlen, zunächst die Einzelproben auf die PAK und MKW zu analysieren, um ein eventuelles Kontaminationszentrum zu ermitteln. Da die Analysen aus Mischproben durchgeführt wurden, ist es möglich, dass eine Schadstoffquelle mit hoher Belastung das Ergebnis anderer vielleicht nicht belasteter Bereich durch die Mittelung erhöht. Hintergrund dieser Empfehlung ist, dass hierdurch möglicherweise kleine Bereiche mit hoher Konzentration ausgegrenzt werden können, so dass für Austausch, Sanierung oder sonstige mögliche Maßnahmen nur vergleichsweise geringe Massen oder Flächen kostenrelevant werden.*

Im Zuge der Realisierung des geplanten Senioren Wohn- und Pflegeheimes sind die vorhandenen Altlasten entsprechend den rechtlichen Bestimmungen zu sanieren. Für die Fläche des übrigen Plangebietes (nördlicher Teil), die als Mischgebiet festgesetzt wird, sind im Zusammenhang mit geplanten Vorhaben die vorhandenen Altlasten näher zu untersuchen und entsprechend der geplanten Nutzung zu sanieren.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Land Brandenburg teilte mit Schreiben vom 25.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„Aus unserer Sicht wird auch auf die Notwendigkeit der Sanierung der vorhandenen Altlasten (s. S. 17 der BP-Unterlagen) vor Realisierung des Bauvorhabens verwiesen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass nach einer Bebauung bzw. Versiegelung ein direkter Zugriff auf entsprechend kontaminierte Flächen zur Gefahrenabwehr von möglichen Grundwasserverunreinigungen erschwert bzw. nicht mehr machbar ist.“*

Die Sanierung erfolgt gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Der Landkreis Oberhavel teilte mit Schreiben vom 29.04.2008 die Belange der unteren Bodenschutzbehörde hierzu wie folgt mit:

*„Von der Firma Schiller & Partner Beratende Ingenieure und Geologen wurde eine Orientierende Altlasterkundung durchgeführt. Dabei wurden erhöhte Werte an PAK und MKW festgestellt.“*

*Spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Sanierungsmaßnahmen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.“*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 22.08.2008 zu den **Belange der unteren Bodenschutzbehörde** ergänzend mit:

*„Von der Firma Schiller & Partner Beratende Ingenieure und Geologen wurde eine Orientierende Altlasterkundung für die südliche Fläche (Seniorenzentrum) durchgeführt. Dabei wurden erhöhte Werte an PAK und MKW festgestellt. Der Prüfwert von Beno(a)pyren ist für Wohngebiete überschritten.*

*Vor dem Baubeginn sind die Sanierungsmaßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung der Gesamtfläche sind die vorgelegten Untersuchungsergebnisse für die Gefahrenbeurteilung insbesondere im nördlichen Teil nicht ausreichend.*

*Hier ist eine orientierende Untersuchung erforderlich, aus der weitere Maßnahmen entstehen können. Die Ergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.*

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

## **I / 8. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

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

Westlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 120 m der Kienluchgraben, in dessen Verlauf sich nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m ein Weiher befindet. Die Grundwasserfließrichtung im Plangebiet verläuft in Richtung Graben und Weiher. In wieweit die im Plangebiet vorhandenen Altlasten eventuelle Auswirkung auf die Wasserqualität des Grabens und des Weihers haben, ist nicht bekannt.

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 **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West**, gab mit Schreiben vom 27.08.2008 folgenden Hinweis:

*Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten.*

*Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht berührt.*

*Zu den Änderungen im Flächennutzungsplan gibt es seitens des Regionalreferates keine Einwände.*

## **I / 9. Kampfmittelbelastung**

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte mit Schreiben vom 27.03.2008 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 Vorhabenfläche 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. (Zu den Belangen des Immissionsschutzes, die sich hieraus ergeben sh. unter. II.6.)

Im **NAHVERKEHRSPLAN 2007 - 2011 des Landkreises Oberhavel**, Beschluss Nr. 3/0229 vom 28. September 2006 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 – Nordkreuz) / Niederbarnimer Eisenbahn Aktiengesellschaft

*Die Bahnstrecke hat besondere Bedeutung für die direkte Anbindung der Region Mühlenbeck / Schildow an das Berliner Stadtzentrum und ist eine wichtige Tourismusachse in das Berliner Stadtzentrum. Durch den Ausbau der Bahninfrastruktur wird die Tourismusachse des Landkreises in das Berliner Umland gestärkt.*

*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 Zugangsstellen im Landkreis zu sichern bzw. neu zu schaffen:*

Mühlenbeck                      *Der Bahnhof liegt im Nahbereich des Berufsförderungswerkes.*

Schildow (Kiessee)              *geplanter Haltepunkt im Kreuzungsbereich mit der S-Bahn*

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 2011, 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) – Schildow – (Berlin-Gesundbrunnen)“, 1-h-Takt, Zubringerverkehr zu allen Zugangsstellen

Nach **Auskunft der NEB** ist ein Mindestabstand von 3m, gemessen ab der Gleisachse, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Gemäß amtlichem Lageplan beträgt der Abstand der westlichen Planbereichsgrenze zur Gleisachse zwischen 4,26m (im Norden) und 6,48m (im Süden des Plangebietes). Somit ist gewährleistet, dass die unmittelbare Freihaltefläche für den Bahnbetrieb außerhalb des Plangebietes liegt.

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./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.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin** gab die **Stellungnahme der Landeseisenbahnbehörde** Berlin mit Schreiben vom 22.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt ab:

*„Ihrem Stellungnahmeersuchen vom 20.03.2008 zum Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan 15 beantworte ich nach Prüfung der eingereichten Unterlagen mit nachfolgenden Hinweisen und Forderungen:*

- 1. Das Grundstück ist zur Bahn hin auf der Grundstücksgrenze stabil einzufrieden. Die Einfriedung ist ohne Tür und Tor herzustellen. Sie ist zu Lasten des Bauherrn zu errichten und zu unterhalten. Das Abstandsmaß der Grundstücksgrenze zur Gleisachse muss mindestens 3,00 m betragen.*
  - 2. Der Bahnanlage darf vom Grundstück her kein Oberflächen- oder sonstiges Abwasser zugeführt werden.*
  - 3. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass Bewuchs von seinem Grundstück das Lichtraumprofil und die freizuhaltenden Seitenräume der Bahn nicht beeinträchtigt.*
  - 4. Bei der benachbarten Bahnanlage handelt es sich um einen in Betrieb befindlichen, planfestgestellten Schienenweg. Der Bauherr kann daher - unabhängig von der künftigen Intensität des Schienenverkehrs - gegen den Eisenbahnunternehmer keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Eisenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen geltend machen. Er hat hinsichtlich der Schall- und Schwingungsimmissionen die entsprechende Vorsorge selbst zu treffen.*
  - 5. Die Forderungen und Hinweise in der Stellungnahme der Niederbarnimer Eisenbahn AG sind zu beachten.*
- Wie im Pkt. 3.3.2 der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, ist bei der Errichtung baulicher Anlagen  $\leq 30$  m von Gleisachse des nächstliegenden Gleises die Zustimmung der Landeseisenbahnbehörde erforderlich.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten, die Forderungen sind zu erfüllen. Die Niederbarnimer Eisenbahn AG war zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt worden, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.



## I./11. Natur- und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 4., zum Artenschutz sh. unter I./11.3)

### I./11.1 Flora

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist großflächig bebaut bzw. versiegelt.

Die Vegetation beschränkt sich auf Rasenflächen und einzelne Bäume. Ein Lebensraum für geschützte Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht vorhanden. (zum Artenschutz sh. unter I./11.3)



Im Plangebiet ist nur in geringem Umfang Baumbestand vorhanden. In der Nähe des Wohnhauses befinden sich eine Linde und zwei Robinien, die jedoch im Absterben begriffen sind.



Im südlichen Teil des Plangebietes, wo das Senioren Wohn- und Pflegeheim geplant ist, sind zwei Birken und eine Esche vorhanden.

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land regelt die Genehmigungsbedürftigkeit von Eingriffen in den Baumbestand sowie die Festlegung des erforderlichen Ausgleiches.

### I/ 11.2 Fauna

Da das Gebiet großflächig bebaut und eingezäunt ist und innerhalb der Ortslage liegt, bietet es kaum einen Lebensraum für die Fauna. Lediglich die Dachräume der Gebäude könnten Brutplätze für niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Weidenmeise, Schwanzmeise, Garten- und Hausrotschwanz oder Kleiber sein bzw. als Überwinterungsstandort für Fledermäuse dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Baumfäll- oder -Schnittmaßnahmen gem. §34 BbgNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten in der Zeit vom 1.März bis 30.September unzulässig sind. Zum Artenschutz sh. im folgenden Abschnitt.

### 11.3. Artenschutz

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 29.04.2008 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

### „2.1 Weiterführende Hinweise

Die vorhandenen Gebäude sind insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Es könnte sich hier um Quartiere dieser Art handeln.

Die besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. Aufgrund der Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten sind, entfällt die Eingriffsregelung und somit die Behandlung der national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Dies gilt nicht für die europa-rechtlich geschützten Arten!“

## 11.3.1 Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes

### 11.3.1.1 Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten

Gemäß §10(2)10. BNatSchG sind **besonders geschützte Arten**

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG 1997 Nr. L 61 S. 1, Nr. L 100 S. 72, Nr. L 298 S. 70), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 1579/2001 vom 1. August 2001 (ABl. EG Nr. L 209 S. 14) geändert worden ist, aufgeführt sind,<sup>1</sup>

b) nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind,

bb) "europäische Vogelarten",

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 aufgeführt sind,

Die **Bundesartenschutzverordnung** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873) regelt unter § 1 **Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten**, welche Tier- und Pflanzenarten unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellt werden.

### 11.3.1.2 Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten

Gemäß §10(2)11. BNatSchG sind **streng geschützte Arten**

besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, (Verordnung (EG) Nr. **338/97** des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ..., geändert durch **VO (EG) Nr. 1332/2005** zur Änderung der Anhänge der VO (EG) Nr. 338/97)

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, (FFH-Richtlinie)

c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 aufgeführt sind,

Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47) enthält in **§ 42 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**.

Mit Bezug auf die Bauleitplanung heißt es in **§42(5) BNatSchG**

*(5) 1Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.*

*2Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*3Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

*4Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.*

<sup>1</sup> geändert durch **VO (EG) Nr. 1332/2005** zur Änderung der Anhänge der VO (EG) Nr. 338/97)

*5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

*6 Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.*

**Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind:**

*Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs (, auf die) die §§ 18 bis 20 nicht anzuwenden (sind).*

**11.3.2 Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes**

Wegen der bisher vorhandenen baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu rechnen. Für geschützte Tierarten könnte das Plangebiet, zumindest für den vorübergehenden Aufenthalt, geeignete Lebensbedingungen bieten.

Folgende Arten mit folgendem Schutzstatus könnten im Plangebiet auftreten:

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	WA Washing- toner Arten- schutz- übereinkom- men COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders ge- schützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)
Vögel	Parus major	Kohlmeise				Art. 1		b
	Parus caeruleus	Blaumeise				Art. 1		b
	Poecile montana	Weidenmeise				Art. 1		b
	Aegithalos caudatus	Schwanzmeise				Art. 1		b
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz				Art. 1		b
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz				Art. 1		b
	Sitta europaea	Kleiber				Art. 1		b
	Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer				Art. 1		b
	Pyrrhula pyrrhula	Gimpel				Art. 1		b
	Turdus merula	Amsel				Art. 1		b
	Pica pica	Elster				Art. 1		b
	Corvus corone	Nebelkrähen				Art. 1		b
	Passer domesticus	Hausperling				Art. 1		b
Säugetiere	Rhinolophus ferrumequinum	große Hufeisennase			IV II			s
	Rhinolophus hipposideros	Kleine Hufeisennase)			IV II			s
	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus			IV II			s
	Myotis myotis	großes Mausohr			IV II			s
	Nyctalus noctula	Abendsegler			IV			s
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			IV			s
	Sciurus vulgaris	Eichhörnchen					1	b
	Erinaceus europaeus	Igel					1	b
	Talpa europaea	Maulwurf					1	b
	Martes foina intermedia	Steinmarder-Unterart	III	C				
Vespa crabro	Hornisse					1	b	

**11.3.3 Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten**

Unter 11.3.2 sind die für das Plangebiet in Betracht kommenden Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes aufgeführt. Insbesondere für geschützte Vögel, Fledermäuse und andere Kleinsäuger sowie Insekten könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten.

Da das Plangebiet eine bisher weitgehend bebaute und versiegelte Fläche umfasst, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum geschützter Arten durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Da sich in der Umgebung des Plangebietes Garten- und Grünflächenflächen mit Gebäuden und Nebengebäuden sowie Baumbestand befinden und nach Realisierung des Vorhabens gärtnerisch angelegte Bereiche im Plangebiet vorhanden sein werden, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum für geschützte Arten sich durch die vorliegende Planung insgesamt nicht verschlechtert und in Bezug auf die Grünraumqualität sogar verbessert.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet ergeben.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bestehen, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten.

### **Vögel**

Insbesondere zur Brutzeit können geschützte Vogelarten im Plangebiet vorhanden sein. Zum Schutz der Vögel im Plangebiet sind die Anforderungen des §34 BbgNatSchG zu beachten. Hier ist folgendes geregelt:

#### *§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten*

*Es ist 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,*
- 2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,*
- 3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...*

### **Fledermäuse**

Nach Begehung vor Ort wurden keine Fledermäuse festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für einige **Fledermausarten**, die nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützte Arten sind. Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, ist vor Beginn etwaiger Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch einen Sachverständigen eine entsprechende Erfassung erforderlich. Die unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz sind zu informieren, damit diese evtl. erforderliche Maßnahmen festlegen können.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

#### *§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten*

*Es ist unzulässig,....*

- 3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,*
- 4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen, ....*

### **Maulwurf**

Bei Begehung vor Ort wurden keine Maulwurfshügel festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch in den nicht versiegelten Bereichen grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für Maulwürfe. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Maulwurfshäufen abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Erdarbeiten Maulwürfe gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

### **Igel**

Bei Begehung vor Ort wurden keine Igel festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch in kleinen Teilbereichen grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für Igel. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Igel abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Bauarbeiten Igel gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

### **Eichhörnchen**

Bei Begehung vor Ort wurden keine Eichhörnchen festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch in geringen Teilbereichen grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für diese Tiere.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

**§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten**

*Es ist 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 Gebüschchen, ...*

*3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...*

Was für Horste gilt, gilt analog auch für Kobel.

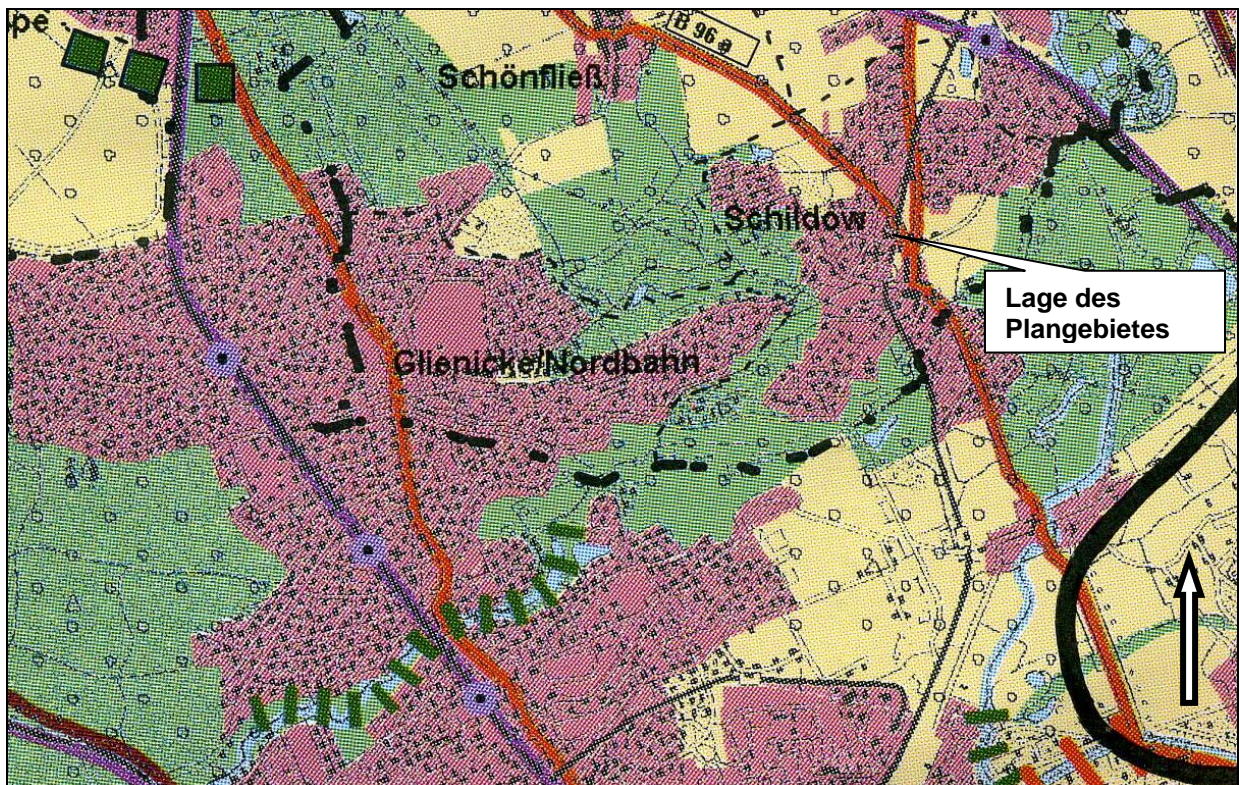
**Insekten**

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet verschiedene Insektenarten vorkommen. Da das Plangebiet eine bisher weitgehend bebaute und versiegelte Fläche umfasst, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum besonders geschützter Insektenarten durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Da sich in der Umgebung des Plangebietes Gartenflächen befinden und nach Realisierung des Vorhabens gärtnerisch angelegte Bereiche im Plangebiet vorhanden sein werden, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum für Insekten sich durch die vorliegende Planung insgesamt verbessert.

Insbesondere das Auffinden genutzter Hornissennester bei Abrissarbeiten ist möglich. Werden diese oder andere geschützte Insektenarten gefunden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu verständigen, die die notwendigen Maßnahmen festlegt.

**II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen****II / 1. Raumordnung und Landesplanung**

Der **gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV)**, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt für das Plangebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar. Das Plangebiet wird gemäß LEPeV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ und nach konkretisierender Darstellung des Regionalplanentwurfes einer allgemeinen Siedlungsfläche zugeordnet. Südlich angrenzend an das Plangebiet stellt der Landesentwicklungsplan Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz dar.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum LEPeV

Wegen der intensiven baulichen Vornutzung des Plangebietes sowie wegen seiner Lage im Innenbereich wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Nutzungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 10.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

*„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 1. Februar 2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### *Planungsabsicht*

*In dem ca. 1,2 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Senioren- Wohn- und Pflegeheimes mit ca. 120 Plätzen geschaffen werden (Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung). Die daneben liegende Teilfläche soll als Mischgebiet festgesetzt werden.*

#### *Beurteilung der Planungsabsicht*

##### *Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht*

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007(GVBl. I S. 235),*
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl. US. 186),*
- dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 4. März 1998 (AAZ, ABI. S. 342),*
- dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21. August 2007 sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.*

#### *Bewertung*

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angepasst.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet und liegt nach der konkretisierenden Festlegung des ReP-Entwurfes innerhalb der „allgemeinen Siedlungsfläche“. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach I11.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff. LEP eV möglich und entspricht auch der raumordnerisch angestrebten vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche und dem ressourcenschonenden Flächenrecycling (vgl. § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007; Z1.0.1 LEP eV; G 2.1 (3) ReP I; Z 3.4.0.1 und Z 3.4.0.5 ReP-Entwurf).*

*Altenpflegeheime sollen an bestehenden Standorten und in Zentralen Orten gesichert werden (vgl. Z 9.3.6 ReP-Entwurf). Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat keine zentralörtliche Funktion, sondern hat als Selbstversorgerort eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung (vgl. Z 4.1 (2) ReP I). Vordem Hintergrund von Einwohnerzahl, demographischer Entwicklung und dem Fehlen einervergleichbaren Einrichtung im Gemeindegebiet ist die Planungsabsicht nachvollziehbar und bedarfsgerecht.*

*Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen nunmehr in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte 1 zum Entwurf des LEP B-B enthält keine flächenbezogenen Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nach derzeitigem Planungsstand soll der LEP B-B keine Regelungen enthalten, die der Planung entgegenstehen würden.*

*Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele und Grundsätze aus dem LEP eV weiterhin verbindlich.“*

## **II / 2. Regionalplanung**

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

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- 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 (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000

- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.

Wegen der intensiven baulichen Vornutzung des Plangebietes sowie wegen seiner Lage im Innenbereich wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Nutzungen mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar sind.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 26.03.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

*„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.03.2008 (Posteingang: 25.03.2008) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.*

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

- *Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)*
- *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 (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000*
- *Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Seniorenzentrum Schildow“ der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: Januar 2008) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 1,16 ha großen Fläche nördlich des Ortskernes der Ortslage Schildow als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohn- und Pflegeheim“ sowie Mischgebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren-Wohn- und Pflegeheimes mit ca. 120 Plätzen geschaffen werden.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsfläche (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Die Planung vollzieht sich somit im Rahmen der Innenentwicklung (vgl. Z 3.4.0.1 ReP-Entwurf). Im Sinn eines ressourcenschonenden Flächenrecyclings werden bereits baulich geprägte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt (vgl. Z 3.4.0.5 ReP-Entwurf und G2.1(3)RePI).*

*Altenpflegeheime sind an bestehenden Standorten und den jeweiligen zentralen Orten zu sichern (vgl. Z 9.3.6 ReP-Entwurf). Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat keine zentralörtliche Bedeutung. Als Selbstversorgungsort hat sie eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung (vgl. Z 4.1 (2) ReP I). Ihre Entwicklung ist auf eine qualitative Verbesserung des jeweiligen Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Eigenentwicklung zu konzentrieren (vgl. Z 4.1 (5) ReP I). Vor dem Hintergrund von Einwohnerzahl, demographischer Entwicklung und dem Fehlen einer vergleichbaren Einrichtung im Gemeindegebiet gilt die Entwicklung als bedarfsgerecht.“*

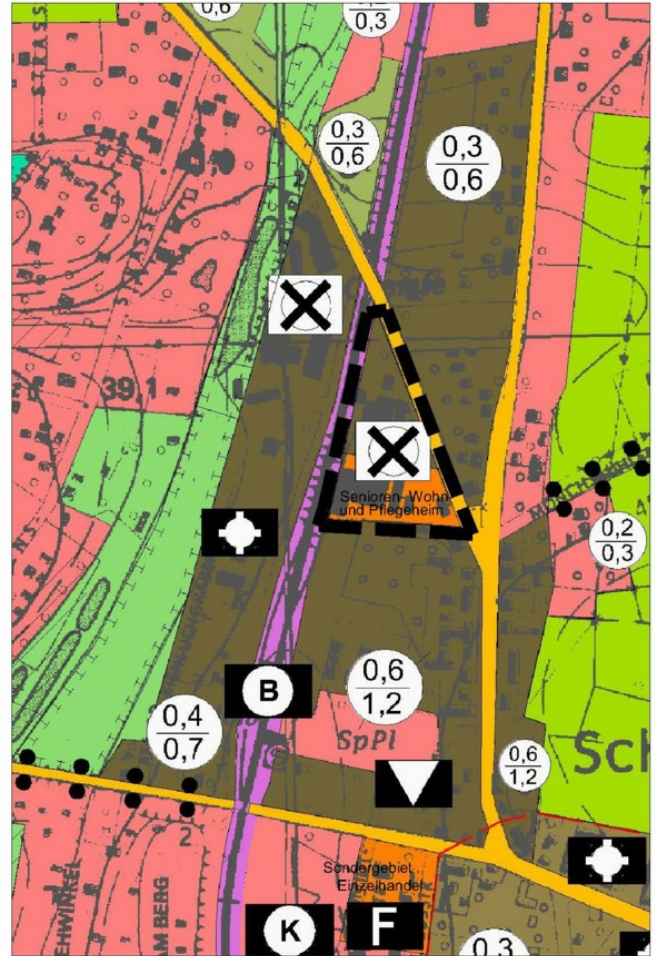
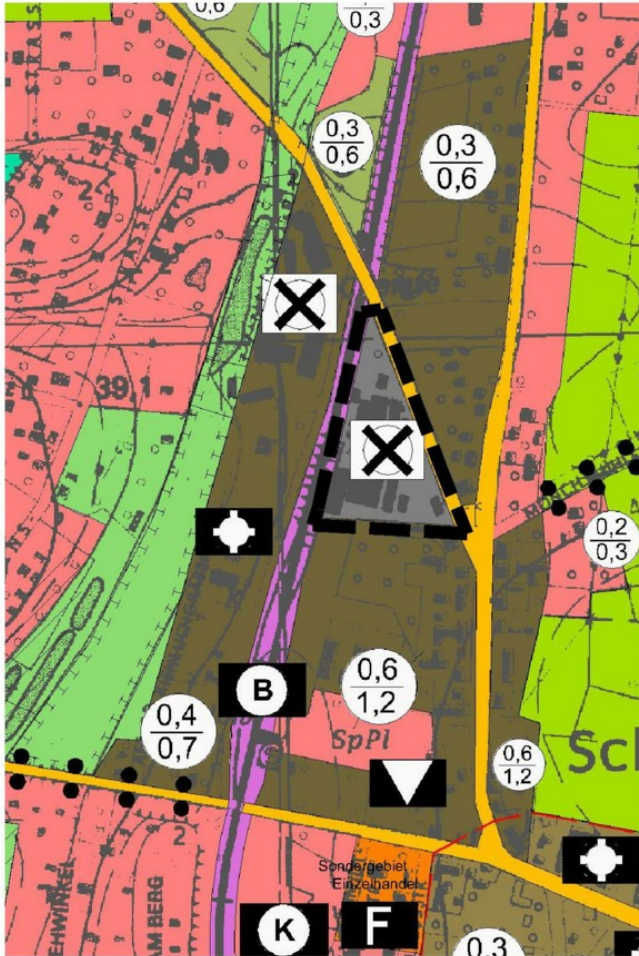
### **II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Anpassung des FNP nach §13a(2)2. BauGB**

Gemäß §13a(2)2. BauGB 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.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan war zugleich beschlossen worden, das Verfahren nach §13a BauGB anzuwenden und den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen das Plangebiet bisher als Gewerbegebiet dar. Unter Berücksichtigung der Darstellungssystematik des bisherigen Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung im Plangebiet gemäß vorliegendem Bebauungsplan als Mischgebiet im nördlichen Teil des Plangebietes und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeheim im südlichen Teil des Plangebietes.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan des OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land  
bisher nach Anpassung**



**Legende zur Anpassung des Flächennutzungsplans**

**Darstellungen**

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Sondergebiet Senioren-Wohn- und Pflegeheim (§11 BauNVO)

**Kennzeichnungen**

(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des Geltungsbereichs der Anpassung des FNP



**Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Grundzüge des FNP**

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow stellen im Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung ein Gewerbegebiet dar. Ein angestrebtes Maß der baulichen Nutzung wird hier nicht angegeben. Die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche, die in den Bebauungsplan übernommen wurde, ist ebenfalls im FNP und LP erfolgt.



Die das Plangebiet **umgebenden Bauflächen** werden im **Flächennutzungsplan** als **Mischgebiet** mit Angabe des **geplanten Maßes der baulichen Nutzung** wie folgt dargestellt:

Fläche	Nutzung	Maß der baulichen Nutzung gemäß FNP	
		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
südlich des Plangebietes	unmittelbar angrenzende Fläche	0,6	1,2
westlich der Heidekrautbahn	umfasst eine ehemalige Gewerbefläche sowie Wohngrundstücke	0,4	0,7
nordöstlich der Schönfließener Straße	überwiegend Einfamilienhausbebauung	0,3	0,6

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird berücksichtigt, dass im Plangebiet bereits eine erhebliche Grundstücksüberbauung vorhanden ist. Im südlichen Teil des Plangebietes (Sondergebiet Seniorenwohn- und Pflegeheim) wird die GRZ 0,6 aufgenommen, die der FNP für das südlich angrenzende Mischgebiet vorgibt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Mischgebiet) wird die GRZ 0,4 als Festsetzung aufgenommen, die gemäß FNP auf der ähnlich stark überbauten früheren Gewerbefläche nordwestlich der Bahnlinie gemäß FNP vorgegeben ist.

Die im FNP angegebene **Geschossflächenzahl** lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die angestrebte **Zahl der Vollgeschosse** zu.

Der Flächennutzungsplan war zudem in der Fassung 11 / 2002 in Kraft getreten, die vor dem 01.09.2003 datiert. Zu dieser Zeit galt eine Fassung der BbgBO, die eine andere als die heute geltende Vollgeschossregelung vorsah, die somit auch der im FNP angegebenen GFZ zugrunde zu legen ist. Nach der damaligen Vollgeschossregelung waren Dachgeschosse nur dann Vollgeschosse und somit auf die GFZ anzurechnen, wenn Sie über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30m hatte. Nach der seit dem 01.09.2003 geltenden BbgBO ist nun jedes Dachgeschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, ein Vollgeschoss und somit auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

In die Ermittlung der Geschossfläche sind die Grundflächen aller Vollgeschosse einzubeziehen. Zu der im FNP angegebenen Geschossfläche käme also noch die Geschossfläche von Dachgeschossen hinzu, die nach heutiger Bauordnung ebenfalls Vollgeschosse sind.

Zur Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde deshalb auch die Umgebungsbebauung mit herangezogen, die unter I./3.2 dargestellt ist. Die maximal 3 Vollgeschosse im geplanten Mischgebiet entsprechen der Intention des Flächennutzungsplanes und tragen den Geschosszahlen in der Umgebung Rechnung. Für die Zahl von 4 Vollgeschossen im geplanten Sondergebiet Seniorenzentrum waren auch die Erfordernisse der geplanten Nutzung und der bereits vorliegende Gebäudeentwurf, für dessen Umsetzung der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll, ausschlaggebend.

Auf die Angabe der Geschossflächenzahl im FNP wurde im Plangebiet verzichtet, um Verwirrungen bezüglich der anzuwendenden Vollgeschossregel, die für die Handhabung der GFZ im FNP zu Grunde zu legen ist, zu vermeiden. Da der Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen trifft, ist die Angabe im FNP nicht erforderlich.

Auch im Bebauungsplan wurde auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet, da diese bei Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich ist.

#### **II / 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark oder Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotop**e nach BbgNatschG 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 bereits bebauten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

## **II /5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Denkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 17.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

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

*Das derzeitige Bauvorhaben des Seniorenzentrums betrifft den südlichen Teil des Planungsgebietes. Anstelle der gegenwärtig dort befindlichen Bebauung soll das Gebäude des Seniorenzentrums errichtet werden. Gegenwärtig stehen dort Werkshallen, teilweise in schlechtem Bauzustand, die aller Voraussicht nach nicht die Kriterien von Denkmalen erfüllen. Erhaltenswert ist jedoch das Nebengebäude (mit Fachwerkdrempel) im Süden des Plangebietes an der Schönfließener Straße (vgl. Entwurf S. 8).*

*Die Bebauung im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist derzeit zur Erhaltung vorgesehen (vgl. Entwurf. S. 7). Als denkmalwert einzuschätzen ist hier ein villenartiges Wohn- bzw. Verwaltungsgebäude an der Schönfließener Straße, an der östlichen Seite des Planungsgebietes. Seine Eintragung in die Denkmalliste ist vorgesehen. Bei den hier stehenden Werkshallen (mit Tonnendächern) sowie einem Schuppengebäude ist eine Prüfung des Denkmalwerts erforderlich.*

*2. Hinweis*

*Die Fortschreibung der Denkmalliste (§ 3 BbgDSchG) wird von diesem Vorhaben nicht berührt.*

*Derzeit wird für folgende Objekte die Listeneintragung vorbereitet:*

*Villenartiges Wohn- bzw. Verwaltungsgebäude an der Schönfließener Straße, an der östlichen Seite des Planungsgebietes,*

*3. Hinweis*

*Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.“*

Im Südteil des Plangebietes ist die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes geplant. Der Erhalt des Nebengebäudes (mit Fachwerkdrempel) im Süden des Plangebietes ist deshalb nicht möglich.

Die entsprechenden rechtlichen Anforderungen, die sich aus den Belangen des Denkmalschutzes ergeben bzw. zukünftig ergeben werden, sind bei Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 03.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:*

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Briese- lang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).*

*Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

*Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren. „*

## II / 6. Immissionsschutz

### II / 6.1 Immissionsrichtwerte

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

Mischgebiet:	60 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzwürdig sind,	45 - 65 dB am Tag 35 - 65 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.

Erhebliche Lärmbelastungen aus Gewerbe- Sport- oder Freizeitlärm sind für das Plangebiet nicht bekannt. Auf die Berücksichtigung des Verkehrslärmes wird im Folgenden eingegangen.

### II / 6.2 Verkehrslärm

#### II / 6.2.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schönfließer Straße die eine Bundesstraße ist (B96a). Südöstlich des Plangebietes setzt sich die B96a als Hauptstraße fort, in die die Schönfließer Straße mündet.

Auf Nachfrage teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg** per Mail vom 24.01.2008 die vorliegenden Werte zum vorhandenen Verkehrsaufkommen wie folgt mit:

*„aus der Straßenverkehrszählung 2005 liegen für die B 96a, Abschnitt 530 folgende Werte vor:  
DTV - 5.986, davon SV (Kfz>3,5t) - 218  
mt - 343  
pt - 3,5  
mn - 63  
pn - 4,9  
md - 374  
pd - 3,9  
me - 249  
pe - 1,8“*

Auf dieser Grundlage gab das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West**, auf entsprechende Nachfrage per Mail vom 31. 01.2008 folgende Hinweise:

*„Der Verkehr auf der B96a führt zu erheblichen Lärmbelastungen. Der Streifen längs der B96a bis zu ca. 25m von der Straßenmitte entspricht einem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Dafür sollte eine gesonderte Festsetzung erfolgen. Bis zu 40m von der Straßenmitte wird nachts der Orientierungswert nach DIN 18005 überschritten.  
Beide Aussagen gelten für den nördlichen Teil und den östlichen Giebel des Gebäudes. Durch den U-förmigen Bau liegt die Südfront im Schallschatten. Daher sollten möglichst Gemeinschafts- und Sozialräume in den nördlichen Teil gelegt werden. Ansonsten sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.“*

Zur Berücksichtigung des Hinweises wurden Festsetzungen zum Schallschutz wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

Um die Festsetzung auf die vorhandene tatsächliche Straßengrenze beziehen zu können, wird ein Abstand von 7m zur Straßenmitte zu Grund gelegt. Es ergibt sich

Anforderung an Schallschutz	Bereich der Anforderung, gemessen von der Straßenmitte	Bereich der Anforderung im Plangebiet, gemessen von der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze (in 7m Entfernung von der Straßenmitte)
Lärmpegelbereich III nach DIN 4109	25m	18m
nächtliche Überschreitung der Orientierungswert nach DIN 18005	40m	33m

Die Festsetzung des bewerteten Luftschalldämmmaßes ( $R'_{w, res}$ ) für die Außenbauteile erfolgte gemäß DIN 4109, Tabelle 8 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Der Hinweis zur Orientierung der besonders stöempfindlichen Räume des geplanten Senioren Wohn- und Pflegeheimes zur schallgeschützten Südseite wird durch den vorliegenden Gebäudeentwurf bereits so weit als möglich befolgt. Da ein ausreichender Schallschutz im Einzelfall auch durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten erreicht werden kann, ist der Hinweis zur Ausrichtung der Räume als Empfehlung zu berücksichtigen, wird jedoch nicht festgesetzt.

Die erforderlichen schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten werden als Festsetzung aufgenommen. Soweit die Räume mit sensiblen Nutzung so angeordnet sind, dass sie Fenster zur lärmabgewandten Seite besitzen, ist die schallgedämmte Lüftung nicht erforderlich.

Auch die lärmabgewandten Außenwände im Lärmpegelbereich III sind entsprechend der Stellungnahme des LUA von der Festsetzung des Schalldämmmaßes ausgenommen.

## II / 6.2.2 Bahnverkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar 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 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.

Das **Landesumweltamt Brandenburg ,Regionalabteilung West**, verwies auf entsprechende Nachfrage per Mail vom 31.01.2008 hinsichtlich der Geräuschbelastung durch die "Heidekrautbahn" darauf, dass der Betrieb der Bahnstrecke unter der getroffenen Nutzungsannahme nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete führen würde.

Da das geplante Senioren Wohn- und Pflegeheim als sozialen Zwecken dienende Nutzung bzw. als Wohnnutzung auch in einem Mischgebiet zulässig wäre, werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Mischgebietes auch für diese Nutzung zu Grunde gelegt.

Auf entsprechende Nachfrage teilte das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West**, mit Schreiben vom 27.08.2008 bezüglich der Anwendbarkeit der Aussagen für das Mischgebiet auf das geplante Sondergebiet mit:

„Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden die Orientierungswerte festgelegt. Für sonstige Sondergebiete gelten:

tags 45 dB (A) bis 65 dB (A)  
nachts 35 dB (A) bis 65 dB (A)

für Mischgebiete (MI) gilt:

tags 60 dB (A)  
nachts 50 dB (A).

Damit werden mit Einhaltung der Werte für MI auch die Werte für sonstige Sondergebiete eingehalten.“

## II / 6.3 Hinweis zur Heizung

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.

## II / 7. Bisher geltendes Recht

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich gemäß §34 BauGB. Für den Ortsteil Schildow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, der im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend angepasst wird. (sh. hierzu unter II.3.) Für das gesamte Gemeindegebiet bestehen eine Stellplatzsatzung sowie eine Gehölzschutzsatzung, die auch für das Plangebiet vor- und nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes gelten. Eine verbindliche Bauleitplanung oder andere rechtskräftige Satzungen nach dem BauGB bestehen für das Plangebiet bisher nicht.

## III. Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

### III / 1. Geplante Art der baulichen Nutzung

---

Der Ortsteil Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land hat sich zu einem hochwertigen Wohnstandort im unmittelbaren Berliner Umland entwickelt. Die früheren Nutzungen durch produzierendes Gewerbe im Siedlungsbereich wurden weitgehend aufgegeben. Für gewerbliche Bauflächen für **produzierendes Gewerbe** besteht im OT Schildow **kein erkennbarer zukünftiger Bedarf**. Deshalb sollen auch im Plangebiet nach langjähriger gewerblicher Nutzung und schließlich langjährigem Leerstand nun andere Nutzungen realisiert werden.

Planveranlassung war die Absicht der Errichtung eines **Senioren- Wohn- und Pflegeheimes** im Südteil des Plangebietes. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird auf der betreffenden Fläche ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt. Wegen der verhältnismäßig zentralen Lage und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels ist die betreffende Fläche hierfür gut geeignet. Auf Grund der schnell wachsenden Zahl älterer Einwohner im Gemeindegebiet besteht ein Bedarf an Senioren - Wohn- und Pflegeeinrichtungen im Gemeindegebiet, zu dessen Deckung das Vorhaben beitragen soll. Darüber hinaus schafft das geplante Vorhaben ca. 50 bis 70 wohnnahe Arbeitsplätze.

Unter der Voraussetzung der Errichtung eines Senioren - Wohn- und Pflegeheimes im Südteil des Plangebietes kommt für den verbleibenden nördlichen Teil des Plangebietes die Fortführung der früheren Nutzung als Gewerbegebiet nicht in Betracht, da hierdurch Nutzungskonflikte entstehen würden. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind gegenwärtig ein Wohngebäude und mehrere weitgehend ungenutzte Hallen mit Tonnendächern vorhanden. In einem kleineren Gebäude befindet sich ein Malerbetrieb.

Die vorhandene Substanz kann in einem **Mischgebiet**, das der Unterbringung von Wohnnutzung sowie von gewerblichen und weiteren Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient, zumindest teilweise weiterhin genutzt werden. Der Malerbetrieb kann auch in einem Mischgebiet fortbestehen. Da auch alle umgebenden Bauflächen im Flächennutzungsplan als Mischgebiete dargestellt sind und die hier vorhandenen Nutzung den im Mischgebieten zulässigen Nutzungen entsprechen, ist mit Konflikten,

die sich aus der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes im Plangebiet ergeben könnten, nicht zu rechnen.

Das Senioren- Wohn- und Pflegeheim wäre als sozialen Zwecken dienende Einrichtung bzw. als Wohnnutzung auch in einem Mischgebiet zulässig. Insofern ergeben sich auch aus der Nachbarschaft dieser Nutzung zu den umgebenden Mischgebieten keine Nutzungskonflikte.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung eines Vorhabens der sozialen Infrastruktur in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

Zur Begründung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) sh. unter II./6. und zur Kennzeichnung von Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sh. unter I./7.

---

### **III / 2. Geplantes Maß der baulichen Nutzung**

---

#### **III / 2.1 Grundflächenzahl**

---

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die vorhandene Bebauung im Plangebiet (sh. hierzu unter I./3.) sowie die Vorgaben des FNP im Umgebungsbereich des Plangebietes (sh. hierzu unter II.3.).

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bleibt erheblich unterhalb der Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, sowie durch bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

---

#### **III / 2.2 Zahl der Vollgeschosse**

---

Für das Senioren - Wohn- und Pflegeheim werden maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt, da der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gebäudeentwurf 4 Vollgeschosse vorsieht. Hierbei berücksichtigt wird auch, dass in der Umgebung des Plangebietes einzelne ähnlich hohe Gebäude bereits vorhanden sind, auch wenn der überwiegende Teil der Umgebungsbebauung geringere Bauhöhen aufweist.

Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet trägt der maximal dreigeschossigen Umgebungsbebauung Rechnung.

---

### **III / 3. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

---

#### **III / 3.1 Abweichende Bauweise auf der Fläche des Sondergebietes „Senioren - Wohn - und Pflegeheim“**

---

Im Mischgebiet MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bezüglich der Errichtung der Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen der offenen Bauweise entspricht, jedoch eine größere Baukörperlänge zulässt. Hierdurch sollen die Errichtung des Senioren Wohn- und Pflegeheimes gemäß der bereits vorliegenden Gebäudeplanung (sh. Anlage) ermöglicht werden.

### III /3.2 Offene Bauweise im Mischgebiet

---

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das Bauen mit seitlichem Grenzabstand und einer Längenbeschränkung von 50m trägt der umgebenden Siedlungsbebauung Rechnung. Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine angemessene Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### III /3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

---

Im Bereich des geplanten **Senioren Wohn- und Pflegeheimes** wird die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des zu Grunde liegenden Gebäudeentwurfes festgesetzt, dessen Zulässigkeit durch die vorliegende Planung erreicht werden soll. Hierbei wird die Baugrenze nicht unmittelbar um das geplante Gebäude gelegt sondern ein angemessener Spielraum für eventuelle Änderungen oder Ergänzungen belassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im **Mischgebiet** wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksüberbauung so festgesetzt, dass die vorhandenen Gebäude ganz oder teilweise in zukünftige Nutzungen einbezogen werden können. Entlang der Schönfließener Straße und entlang der Bahnlinie wird jeweils ein 4 m breiter Streifen nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, um hier einen ortsüblichen Vorgartenbereich bzw. einen Abstand zur benachbarten Bahnstrecke zu gewährleisten. Zur südlich angrenzenden festgesetzten Sondergebietsfläche beträgt der Abstand der Baugrenze 3m, sodass die vorhandene Bebauung (Hallen mit Tonnendach) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Zur Berücksichtigung der benachbarten Bahnstrecke sh. auch unter I./10.)

### III./ 3.4. Geplante Erschließung

---

Der Bebauungsplan setzt keine neuen Straßenverkehrsflächen fest, da das Plangebiet bereits durch die anliegende Schönfließener Straße (B 96a) erschlossen ist. In sofern handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

Eine bereits eingetragene Fläche für ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Hier ist die Herstellung einer neuen Zufahrt erforderlich, um die Erschließung eines rückwärtigen Grundstückes sowie des Sendemastes an der Heidekrautbahn über diese Fläche auch zukünftig zu ermöglichen.

Zugleich soll diese neu herzustellende Zufahrt das Heranfahren der Feuerwehr an das geplante Gebäude des Senioren Wohn- und Pflegeheimes ermöglichen.

(zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten zum Plangebiet sh. auch unter I. 4 und 5.)

Die erforderlichen **Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken gemäß Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005 herzustellen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 29.04.2008 die **Belange der Abfallwirtschaft** zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

*„Frühzeitige Hinweise zur Abfallbeseitigung*

*Im BPL werden keine Verkehrsflächen ausgewiesen. Dennoch gelten aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung auf den Grundstücken im B-Plangebiet, auf denen Abfälle anfallen können, folgende Anforderungen:*

*- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 sind zu beachten.*

*- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 (4) Nr. 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*

*- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach EAE 85/95 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen.*

*Darüber hinaus sind die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu berücksichtigen.“*

### III./ 4. 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>2</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>3</sup>

### 5. Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung werden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

<b>Nutzung</b>	<b>vorhandene Fläche (ha)</b>	<b>geplante Fläche (ha)</b>	<b>Bilanz Fläche (ha)</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	1,16		- 1,16
<b>Mischgebiet</b>		0,56	+0,56
<b>Sondergebiet Senioren - Wohn- und Pflegeheim</b>		0,60	+0,60
<b>gesamt</b>	<b>1,16</b>	<b>1,16</b>	

### IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der im Innenbereich liegt und der bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine bauliche Nachnutzung der früher gewerblich genutzten Fläche, die sich besser in die Umgebungsnutzung einfügt, als es bei einem Gewerbebetrieb der Fall gewesen wäre.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren - Wohn - und Pflegeheimes, das einem vorhandenen Bedarf im Gemeindegebiet entspricht und zugleich neue Arbeitsplätze schafft.

<sup>2</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

<sup>3</sup> vgl. ebd..



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

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

§1a BauGB 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 Gesetzes 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 beträgt gemäß vorliegendem Bebauungsplan im Plangebiet 0,584 ha und liegt somit 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.

## **IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung (Begründung der Anwendung des §13a BauGB)**

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** 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 überschlüssigen 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.

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB ergibt sich im Plangebiet wie folgt:

Teilfläche	Art der Nutzung	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR (ohne Überschreitung nach §19(4) BauNVO)	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR (mit Überschreitung nach §19(4) BauNVO)
Flurstück 194, nördlicher Teil	Mischgebiet	0,56 ha * GRZ 0,4 = 0,224 ha	0,56 ha * GRZ 0,6 = 0,336 ha
Flurstück 194, nördlicher Teil	Sondergebiet Senioren - Wohn- und Pflegeheim	0,60 ha * GRZ 0,6 = 0,36 ha	0,60 ha * GRZ 0,8 = 0,48 ha
<b>gesamt</b>		<b>0,584 ha</b>	<b>0,816 ha</b>

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB. Auch bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß §19(4) BauNVO ergibt sich ein Wert, der erheblich unterhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha (20.000 m<sup>2</sup>) liegt.

Die Gemeinde wendete das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. § 13(2)2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Planverfasser: A. Ludewig  
September 2008

Grünordnung: R. Ludewig  
September 2008

## 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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- 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) Vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 12], S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 09] , S. 172)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47)

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)

- 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)

- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg -Berlin (LEP eV) vom 2, März 1998 (GVBl.II S. 186) sowie

- der Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

- 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

- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, in Kraft getreten am 05.09.2008

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

### Quellen

- Untersuchungsbericht 808/06/07; Orientierende Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung, Flur 12, Flstck. 17, Tf. 1; Schönfließener Straße, 16552 Schildow; SCHILLER Umweltgeologie & Geotechnik, Juli 2007

- Untersuchungsbericht 808/06/07; Ermittlung des kf-Wertes durch Feldversuche (Open-End-Tests) Flur 12, Flstck. 17, Tf. 1 Schönfließener Straße 16552 Schildow; SCHILLER Umweltgeologie & Geotechnik vom August 2007

- Flächennutzungsplan des OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land

- Landschaftsplan Mühlenbecker Land

- NAHVERKEHRSPLAN 2007 - 2011 des Landkreises Oberhavel, Beschluss Nr. 3/0229 vom 28. September 2006

**Bebauungsplan Nr. 15 “Seniorenzentrum Schildow”,  
Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow  
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB**

**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. Das sind:

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
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**(2)** Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten gemäß §6(3) BauNVO.

**1.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren - Wohn - und Pflegeheim“ wird festgesetzt:**

Das Sondergebiet dient sozialen und gesundheitlichen Zwecken.

Zulässig ist die Errichtung von Seniorenheimen, Wohnheimen und Pflegeheimen einschließlich zugehöriger sowie ergänzender Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

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

**2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)**

Mischgebiet:	Grundflächenzahl GRZ 0,4
Sondergebiet Senioren - Wohn- und Pflegeheim	Grundflächenzahl GRZ 0,6

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

Mischgebiet:	maximal drei Vollgeschosse
Sondergebiet Senioren - Wohn- und Pflegeheim	maximal vier Vollgeschosse

---

### 3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)

---

(1) Für die Fläche des **Sondergebietes Senioren - Wohn- und Pflegeheim** wird gem. §22(4)BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

(2) Für das **Mischgebiet** wird gem. §22(2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

---

### 4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

---

(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 18 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen oder der Unterbringung von Menschen zum Zweck der Pflege dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile Aufenthaltsräumen, die als Büroräumen oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109) von mindestens 30 dB aufweisen.

(2) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 33 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen oder der Unterbringung von Menschen zum Zweck der Pflege dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

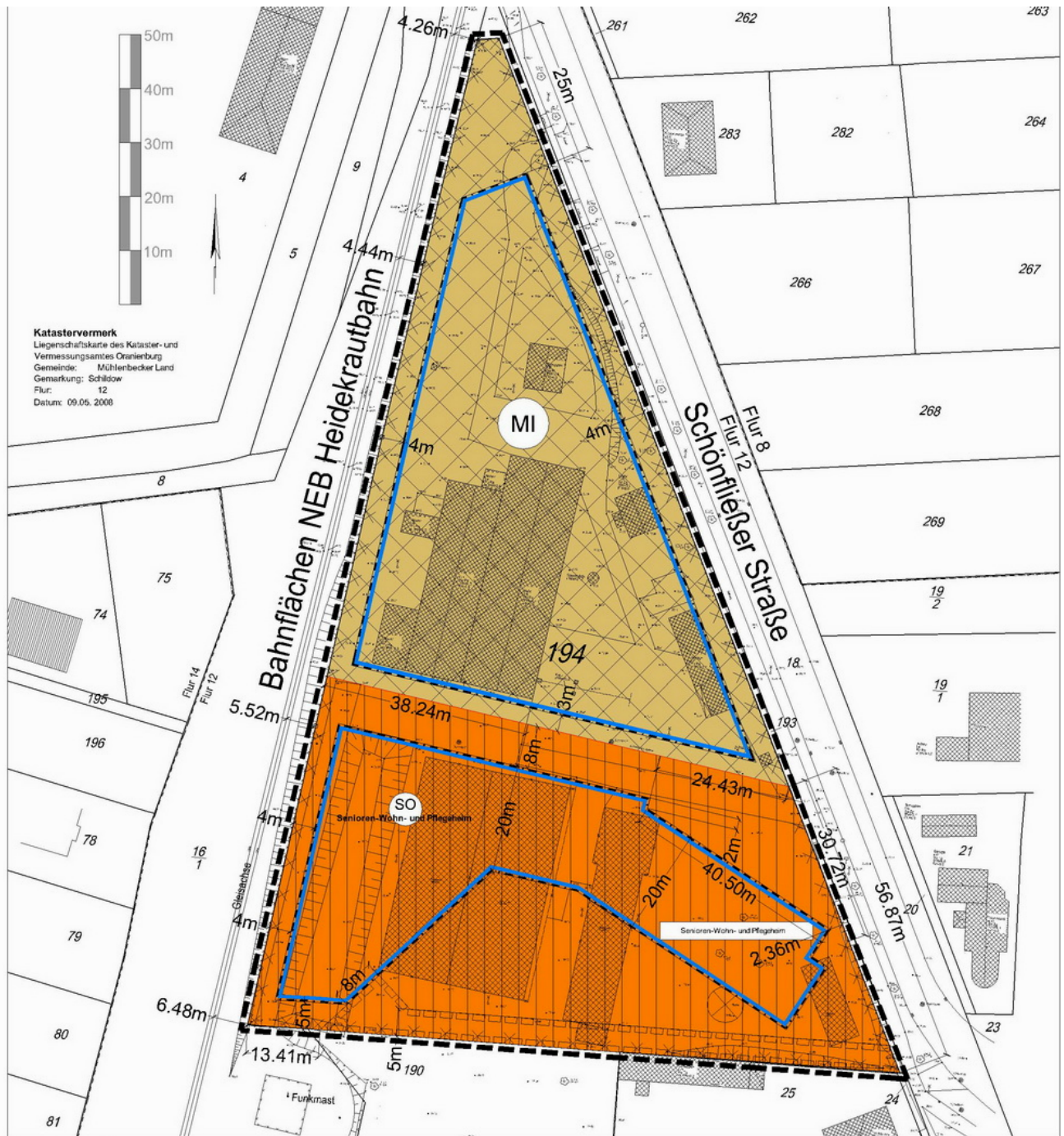
(3) Von der Festsetzung gemäß (1) und (2) ausgenommen sind solche Außenwände, die der Schönfließer Straße (B96a) abgewandt sind, das heißt, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

---

## II. Kennzeichnung (§9(5)3. BauGB)

---

Das gesamte Plangebiet ist eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.



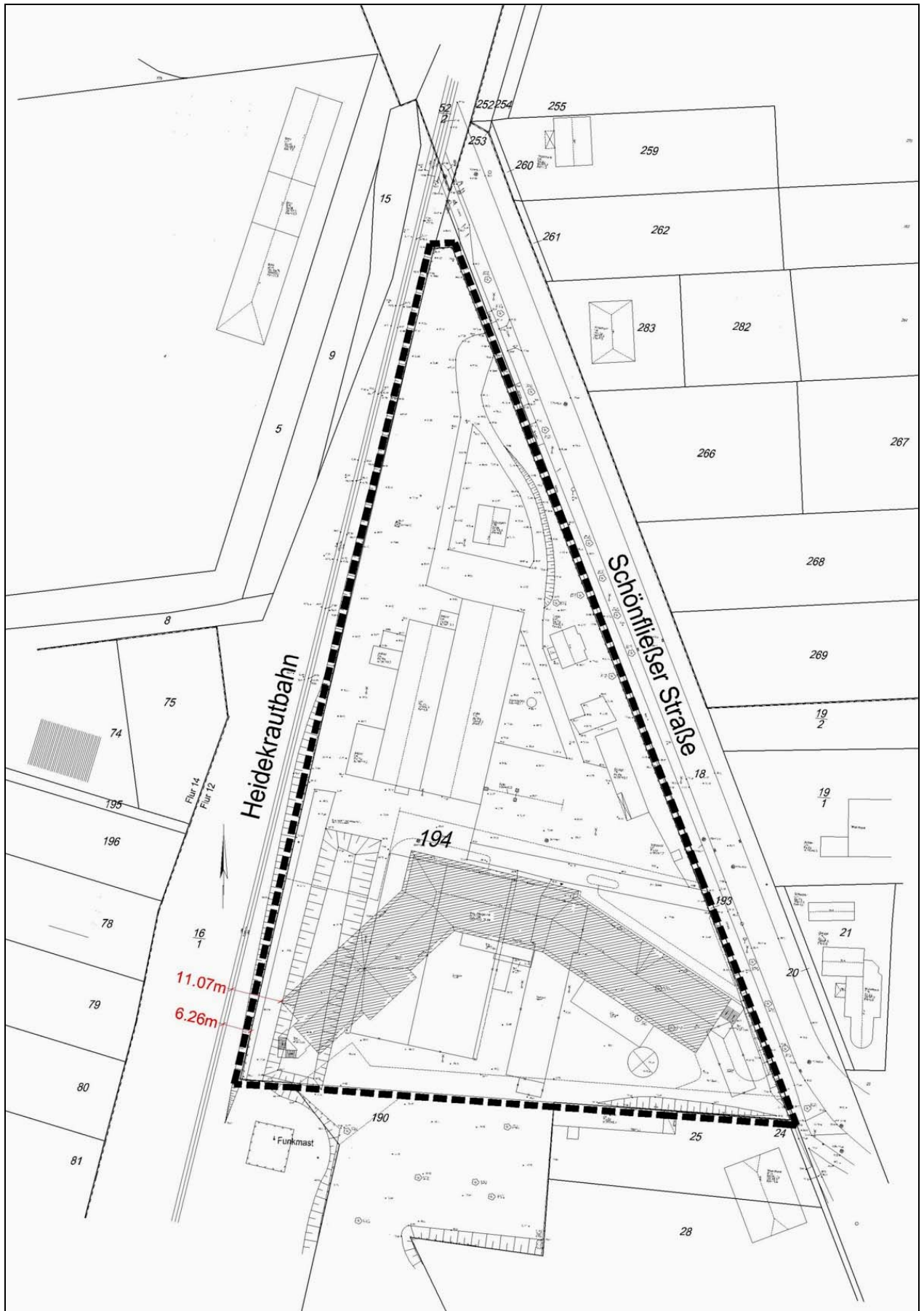
**Katastervermerk**  
 Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Orlanburg  
 Gemeinde: Mühlenbecker Land  
 Gemarkung: Schildow  
 Flur: 12  
 Datum: 09.05.2008

**Legende**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>SO</b><br/>Senioren-Wohn- und Pflegeheim<br/>Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</li> <li> <b>MI</b><br/>Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</li> </ul> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)</b></li> </ul> <p><b>Kennzeichnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)</b></li> </ul> | <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)</b></li> <li> <b>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten * zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21)</b></li> </ul> <p><b>Hinweisliche Darstellung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>3m</b><br/>Maßangabe in Meter</li> </ul> | <p><b>Darstellungen der Plangrundlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>194</b><br/>vorhandene Flurstücksgrenze<br/>vorhandene Flurstücksnummer</li> <li> <b>vorhandenes Gebäude</b></li> <li> <b>vorhandene Böschung</b></li> <li> <b>vorhandener Schacht</b></li> <li> <b>vorhandene Zäunung</b></li> <li> <b>vorhandener Baum</b></li> <li> <b>vorh. Geländehöhe über NHN</b></li> <li> <b>beabsichtigte Grundstücksteilung</b></li> </ul> |
|---|---|--|

\* Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten des Flurstückes 190 und des Flurstücks 16/1, Flur 12 Gemarkung Schildow (Stand Liegenschaftskarte 09.05.2008) sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Oberhavel

### Anlage: Gebäudeentwurf Seniorenzentrum Schildow



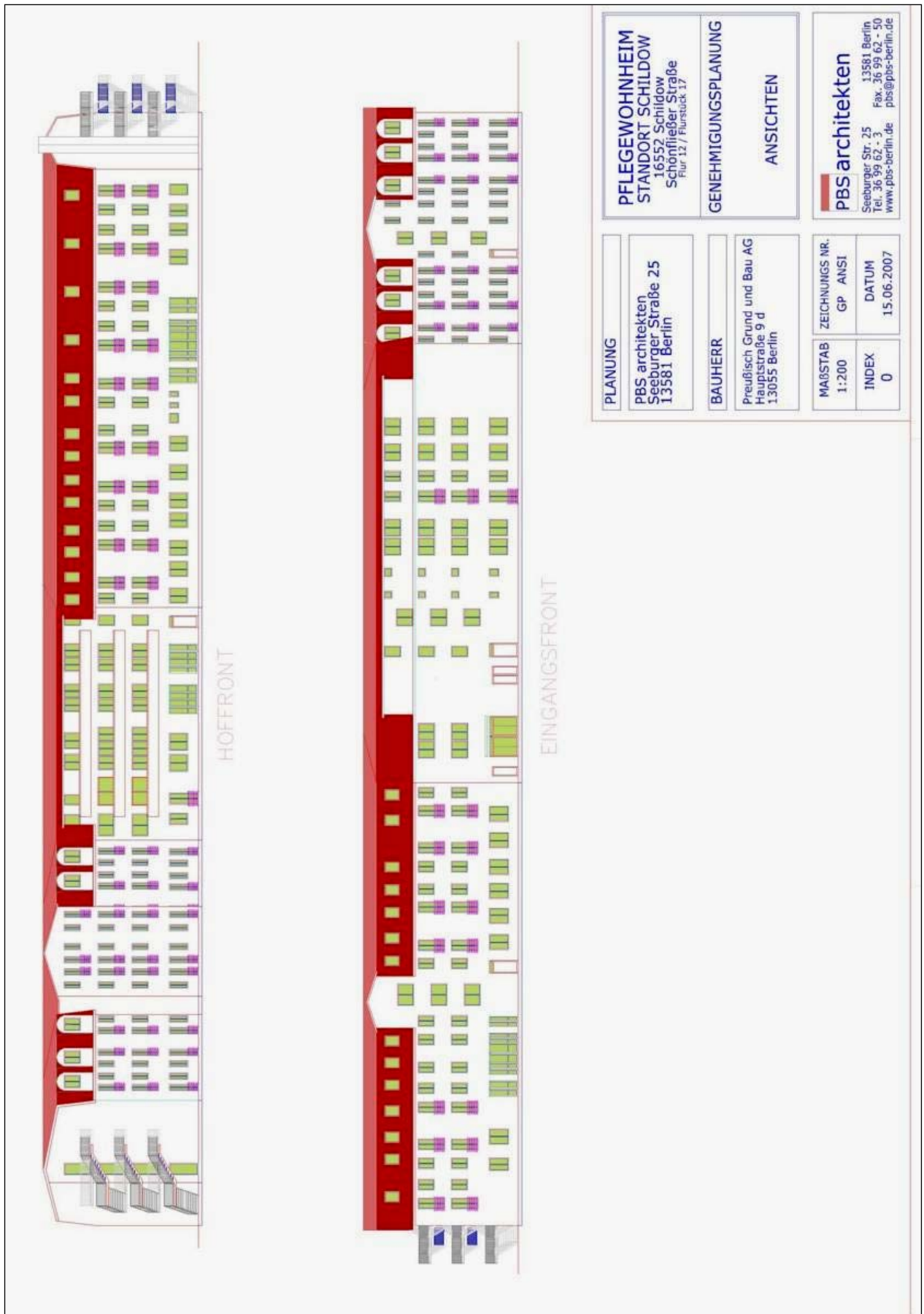
Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eintragung der Lage des geplanten Gebäudes des Seniorenzentrums Schildow



<b>PLANUNG</b>	<b>BAUHER</b>	<b>GENÜHRIGUNGSPLANUNG</b>	<b>PFLEGEWOHNHEIM</b>
PBS architekten Senbinger Straße 23 13351 Berlin	RealEco Grund und Bau AG Hauptstraße 9 13055 Berlin	OBJEKTSPEZIFISCHER LAGEPLAN ENDESCHLOSS UND AUSSENANLAGEN	STANDORT SCHILDOW 16552 Schildow Seniorenzentrum Plan-Nr. 15/08
<b>MAßSTAB</b>	<b>ZEICHNUNGS NR.</b>		
1:200	GP_LP		
<b>INDEX</b>	<b>DATEUM</b>		
2	23.06.2007		

**pbs architekten**  
Senbinger Straße 23 • Fax: 30991 Berlin  
www.pbs-berlin.de/pbs@pbs-berlin.de





HOFFRONT

EINGANGSFRONT

<b>PLANUNG</b>		<b>GENEHMIGUNGSPLANUNG</b>	
PBS architekten Seeburger Straße 25 13581 Berlin		<b>ANSICHTEN</b>	
<b>BAUHERR</b>		Preußisch Grund und Bau AG Hauptstraße 9 d 13055 Berlin	
<b>MAßSTAB</b>	<b>ZEICHNUNGS NR.</b>	PBS architekten Seeburger Str. 25 13581 Berlin Tel. 36 99 62 - 3 Fax. 36 99 62 - 50 www.pbs-berlin.de pbs@pbs-berlin.de	
1:200	GP ANSI	<b>INDEX</b>	<b>DATUM</b>
		0	15.06.2007