

Gemeinde Mühlenbecker Land



Beschluss

Vorlage Nr.: IV/0022/19
 Beschluss Nr.: IV/0022/19/02

Antragsteller: Bürgermeister
 Zuständigkeit: FB I / FD Umwelt und Planung

eingereicht am: 27.06.2019

FBL I
 FBL II

.....
 Bürgermeister

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
4 Gemeindevertretung	02.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23	21	20	1	0	0	
3 Bauausschuss	13.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	7	7	0	0	0	<input type="checkbox"/>
2 Umweltausschuss	12.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	7	6	1	0	0	<input type="checkbox"/>
1 OB Schildow	29.07.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	4	4	0	0	0	<input type="checkbox"/>

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land billigt den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow (Stand 28.06.2019) mit Begründung (Teil A) und Umweltbericht (Teil B) und beschließt hierzu, die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB durchzuführen.

Begründung:

Siehe Anlage

Anlagen:

- Vorhabenbezogener B-Plan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow, Stand 28.06.2019 mit Begründung (Teil A) und Umweltbericht (Teil B)
- Vorhabenbezogener B-Plan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow, Stand 28.06.2019 -Planzeichnung

Haushaltsmäßige Berührung:	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:	Produkt/Konto:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auftrags-Nr.:	<input type="checkbox"/>	GBH Sachbearbeiter/in		Fachbereichsleiterin II	

Änderungsempfehlungen:

Beschlussfassung:



**Gemeinde
Mühlenbecker Land
Ortsteil Schildow**

**Begründung
gem. § 2a BauGB
TEIL A**

**Vorhabenbezogener Be-
bauungsplan GML Nr. 33
„Bürogebäude und Auto-
handel Mühlenbecker
Straße“**

Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 1 BauGB, der Behör-
den und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf – 28.06.2019

Auftraggeber

LL Autohaus und Service in Schildow GmbH
Breite Straße 5
16552 Schildow

Auftragnehmer

Jahn, Mack & Partner
Alt Moabit 73
10555 Berlin

**Umweltbericht:**

Büro Hemeier
Landschaftsplanung & Ökologische Gutachten
Werner-Voß-Damm 54a
12101 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A

INHALTSVERZEICHNIS TEIL A.....	2
1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	3
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2 Beschreibung des Plangebiets	3
1.2.1 Lage im Raum	3
1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.2.3 Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	4
1.2.4 Geltendes Planungsrecht	4
1.2.5 Erschließung und Verkehr	4
1.2.6 Technische Infrastruktur	5
1.2.7 Denkmalschutz	5
1.2.8 Altlasten	5
1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt.....	5
1.3 Planerische Ausgangssituation	6
1.3.1 Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm	7
1.3.2 Regionalplan.....	7
1.3.3 Flächennutzungsplan	8
1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne	8
1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ.....	15
2.1 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung.....	15
2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
2.3 Artenschutzbeitrag.....	16
3. PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	17
3.1 Ziel und Zweck der Planung.....	17
3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	17
3.3 Konzeption.....	18
3.4 Festsetzungen des Bebauungsplans	19
3.4.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB) ..	19
3.4.2 Art der baulichen Nutzung	20
3.4.3 Maß der baulichen Nutzung	21
3.4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	21
3.4.5 Grünordnerische Festsetzungen	22
3.4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
3.4.7 Flächenbilanz.....	24
4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	26
5. VERFAHREN.....	26
5.1 Aufstellungsbeschluss	26
6. RECHTSGRUNDLAGEN.....	26

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow.

Gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (B) der Begründung.

1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH ist Eigentümerin einer Grundstücksfläche am Ortseingang von Schildow in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das unbebaute Grundstück liegt direkt an der Stadtgrenze Berlins. Derzeit wird dieses Grundstück zum Ausstellen von Gebrauchtfahrzeugen des Autohauses genutzt. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll dieser Standort vom Ortseingang auf ein Grundstück an der Mühlenbecker Straße umgesiedelt werden. Dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

In den vergangenen Jahren wurden bereits diverse Ersatzstandorte geprüft. Es ergab sich nicht die Möglichkeit, die Nutzung an einer anderen Stelle zu etablieren.

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich zu werten, weshalb neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schildow im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land. Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 171, Flur 3, sowie ein Teil des Flurstücks 337, Gemarkung Schildow, Flur 2 (Mühlenbecker Straße). Das Flurstück 171 erstreckt sich entlang der Mühlenbecker Straße, hat eine durchschnittliche Tiefe von ca. 20 m und eine Gesamtgröße von ca. 3.000 m².

Erschlossen wird das zu beplanende Flurstück über eine Zufahrt von der Mühlenbecker Straße aus.

Im Osten des Plangebiets grenzt eine Kleingartenansiedlung und im Süden Waldflächen und der Schildower Laakegraben. Westlich der Mühlenbecker Straße befindet eine Wohnsiedlung. Das Plangebiet wird nördlich durch den Orchideenweg begrenzt. Oberhalb des Weges schließt der Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansied-

lung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert.

Das Flurstück 171 befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (siehe Kap. 1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt).

Das Gelände ist relativ eben und fällt nach Süden hin leicht ab. Die Geländehöhe beträgt rund 43,70 m ü. NHN im Süden und 46,20 m ü. NHN im Norden des Plangebiets.

1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Zum Plangebiet gehört vollumfänglich das Flurstück 171 und eine Teilfläche des Flurstücks 337 (Mühlenbecker Straße).

Das Flurstück 171, Flur 3, befindet sich in Privateigentum des Vorhabenträgers. Die teilweise in dem Plangebiet befindliche Mühlenbecker Straße, Flurstück 337, Flur 2, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine insgesamt ca. 0,41 ha große Fläche.

1.2.3 Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die ca. 150 m lange und ca. 20 m tiefe private Fläche (Flst. 171) ist derzeit unbebaut, als Wiese angelegt und wird zum Teil als Lagerfläche genutzt. Die Fläche wird regelmäßig gemäht. Ein Zaun grenzt das Plangebiet von der Mühlenbecker Straße ab. Zwischen Zaun und Straße stehen auf einem ca. 3,50 m breiten Grünstreifen straßenbegleitend einige Bäume, die auch zum Straßenflurstück gehören und damit im Eigentum der Gemeinde sind.

1.2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich (§ 35 BauGB) zu werten.

1.2.5 Erschließung und Verkehr

MIV

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Mühlenbecker Straße sowie dem Orchideenweg gesichert. Das Plangebiet liegt in etwa 1 km Entfernung zur Bundesstraße B96a und etwa 3,5 km zur Bundesautobahn A10.

Derzeit liegt keine direkte Erschließung des Plangebietes von der Mühlenbecker Straße aus vor. Eine provisorische Zufahrt liegt im nördlichen Drittel des Plangebiets. Das Planvorhaben sieht vor, die Erschließung weiterhin von der Mühlenbecker Straße aus zu gestalten. Im Zuge des Planvorhabens ist ein Lieferverkehr durch Transportfahrzeuge nicht vorgesehen.

In der Mühlenbecker Straße ist auf der westlichen Seite ein Geh- und Radweg angelegt. Auf der östlichen Seite entlang des Plangebiets gibt es keinen separaten Geh- und Radweg. Nördlich des Plangebiets verläuft auf dem Orchideenweg ein Reitweg.

Radverkehr

Die Mühlenbecker Straße ist als übergeordneter Radweg gekennzeichnet.

ÖPNV

In etwa 1.300 m fußläufiger Entfernung liegt die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle (S 8 Birkenwerder – Zeuthen). Innerhalb einer Fahrzeit von etwa 13 min erreicht man die S-Bahnstation Berlin-Pankow, bis zur Station Berlin-Gesundbrunnen sind es knapp 20 Minuten.

Die Bushaltstelle „Schildow Haydnstraße“ der Buslinie 806 (Zühlsdorf-Schildow) liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 600 m. Von dort aus gelangt man in einer Fahrzeit von 4 Minuten zur S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle. Die Haltestelle „Schildow Haydnstraße“ liegt ebenfalls an der Buslinie 810 (Mühlenbeck-Schildow-Glienicke-Schönfließ-Mühlenbeck).

1.2.6 Technische Infrastruktur

In dem Plangebiet befinden sich keine technisch infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen. Im Zuge der geplanten Neuerschließung des Grundstücks ist der Ausbau des Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Hierfür muss die Trinkwassererschließung, die Schmutzwasserentsorgung, Telekommunikation bzw. medientechnische Erschließung und Wärmeversorgung ausgebaut werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und versickert werden.

1.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Bau- noch Bodendenkmale registriert.

1.2.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt.

1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt

Wald

Wald i.S. des Landeswaldgesetzes ist von der Planung nicht betroffen.

Einzelbäume

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über eine Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.05.2017 beschlossen hat (In Kraft getreten: 01.06.2017).

Gemäß dieser Gehölzschutzsatzung sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in einer Höhe von 130 cm) geschützt. Geschützt sind zudem Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden. Die Fällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis 30. September und nur in begründeten Fällen wird innerhalb der Vegetationsperiode eine Ausnahmegenehmigung für Baumfällungen in Verbindung mit Bauvorhaben erteilt. Bäume die keiner Fällgenehmigung bedürfen werden in § 2 Abs. 3 dieser Satzung geregelt.

Im Mai 2018 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet kartiert. Insgesamt wurden im Plangebiet 21 Einzelbäume erfasst, die in dem straßenbegleitenden Grünstreifen liegen. Davon wurden zwei Bäume als besonders wertvoll klassifiziert. Nach Baumschutzsatzung der Gemeinde sind 10 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs < 80 cm geschützt.

Biotope

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Mai 2018 eine Biotopkartierung. Es liegen z.T. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG im Plangebiet (Feuchtwiese, Graben). Im Umweltbericht sind die Ergebnisse dokumentiert.

Alleen

Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.03.2013).

Daher ist für die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche die Erteilung einer Befreiung für das geplante Vorhaben durch die zuständige Unteren Naturschutzbehörde (uNB) erforderlich, die aufgrund einer Änderung der Zuständigkeiten bei kleineren und konkreten absehbaren Vorhaben anstelle des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) entscheiden kann. Ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Verordnungsgeber wird somit entbehrlich.

Mit Schreiben vom 05.12.2017 wurde die zuständige uNB über die Planungsabsichten informiert und hat der Gemeinde mit Schreiben vom 15.03.2018 mitgeteilt, dass eine Befreiung aus dem LSG „Westbarnim“ nach aktuellem Kenntnisstand möglich ist.

An den Orchideenweg grenzt nördlich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebs- hof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert. Für diesen Bebauungsplan ist mit Verordnung vom 26.03.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 18) bereits eine Ausgliederung aus dem LSG „Westbarnim“ erfolgt.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Für Planungen der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziffer 1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist:

- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24]), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.09.2009

1.3.1 Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm

Ziele

- 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;

Grundsätze

- § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Da das Plangebiet an den Siedlungsbereich des Ortsteils Schildow anschließt, besteht kein Konflikt zu Ziel 4.2 des LEP B-B.

Der LEP B-B enthält auch ansonsten keine Regelungen, die der Planungsabsicht entgegenstehen würden. Die Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

Am 13. Mai 2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). Inkrafttreten wird der Plan am 1. Juli 2019. Der LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsichten nicht zur Anwendung, da der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

1.3.2 Regionalplan

Für die Regionalplanung in der Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel zuständig, die bisher keinen Regionalplan aufgestellt hat.

Der Regionalplan "Windenergienutzung" wurde im März 2003 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 11.09.2003 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. In den darin ausgewiesenen Eignungsgebieten für die Windenergienutzung ist die Errichtung von Windenergieanlagen möglich, außerhalb ist sie ausgeschlossen. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist davon nicht berührt. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Regionalplan "Windenergienutzung" in mehreren Urteilen in zident als unwirksam erachtet. Nachdem das OVG Berlin-Brandenburg die Urteile bestätigt hat, sind diese rechtskräftig. Zwar ist dadurch der Regionalplan "Windenergienutzung" nicht in Gänze unwirksam, jedoch haben die Urteile Präzedenzwirkung. Vor diesem Hintergrund hat der Regionalvorstand entschieden, den Regionalplan "Windenergienutzung" für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nicht mehr heranzuziehen. Den regionalplanerischen Maßstab für die Beurteilung der Windenergienutzung bildet nun der

Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW). Dafür erfolgte am 21.11.2018 durch die Regionalversammlung der Satzungsbeschluss. Die Satzung bedarf vor dem Inkrafttreten noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung. Anschließend wird diese im Amtsblatt von Brandenburg bekannt gemacht. In der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt kein Eignungsgebiet.

Bestandskräftig ist zudem ein sachlicher Teilregionalplan „Rohstoffsicherung“, der am 28.11.2012 veröffentlicht worden ist. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist von den Darstellungen dieses Teilregionalplans nicht betroffen.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Zühlsdorf, Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow besteht seit dem 26.10.2003. Die heutigen Ortsteile waren als Einzelgemeinden Teil des Amtes Schildow, das seit 1992 und bis zur Bildung der Gemeinde Mühlenbecker Land bestand. Für den Bereich des Plangebiets gilt der Flächennutzungsplan OT Schildow, der seit 12.12.2002 rechtskräftig ist.

Der Geltungsbereich ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Überlagert wird der Bereich zudem von einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Nachrichtlich dargestellt sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“, die entlang der Mühlenbecker Straße verlaufen.

Westlich des Plangebiets wird großflächig Wohnbaufläche dargestellt, nördlich und östlich grenzt Landwirtschaftsfläche an. Südlich des Plangebiets sind Waldflächen im FNP festgelegt.

1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert. Der Bebauungsplan hat noch keine Rechtskraft erlangt.

1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der bisherige Standort für den Gebrauchtwagenhandel des Vorhabenträgers befindet sich am südlichen Ortseingang von Schildow (Flurstück 157, Flur 12, Gemarkung Schildow). Dieser befindet sich überwiegend innerhalb des LSG „Westbarnim“. Für diesen Bereich wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung bereits 2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“, OT Schildow gefasst. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll die Nutzung des Gebrauchtwagenhandels von diesem Standort verlagert werden. Dementsprechend kann die Ortsteingangslage der Gemeinde neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ wieder entsprochen werden.

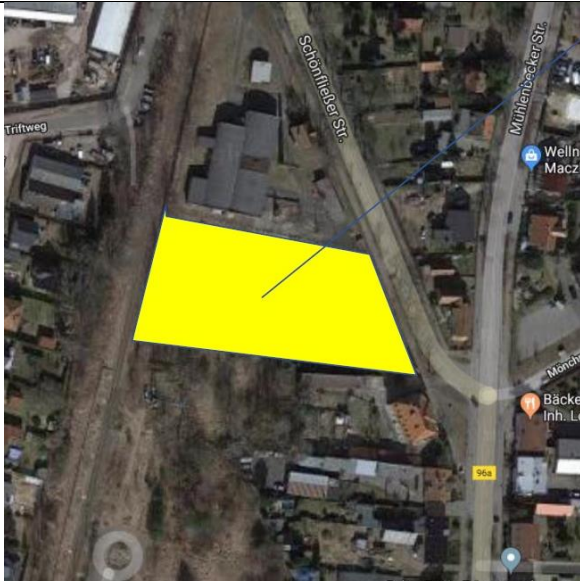
In den vergangenen Jahren wurden diverse Ersatzstandorte innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land geprüft und anhand der Kriterien Flächengröße, kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht/übergeordnete Planungen und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie Umfeldverträglichkeit geprüft. Für die Ansiedlung der geplanten Nutzung wird ein Grundstück in einer Größe zwischen ca. 3.000 und 10.000 m² mit entsprechender Erschließung, guter verkehrlicher Erreichbarkeit mit direkter Zufahrt zu einer Hauptverkehrsstraße benötigt.

Ergebnis	++	+	o	-	--
Erläuterung	Sehr gut	Gut	Neutral	Negativ	Ausschluss

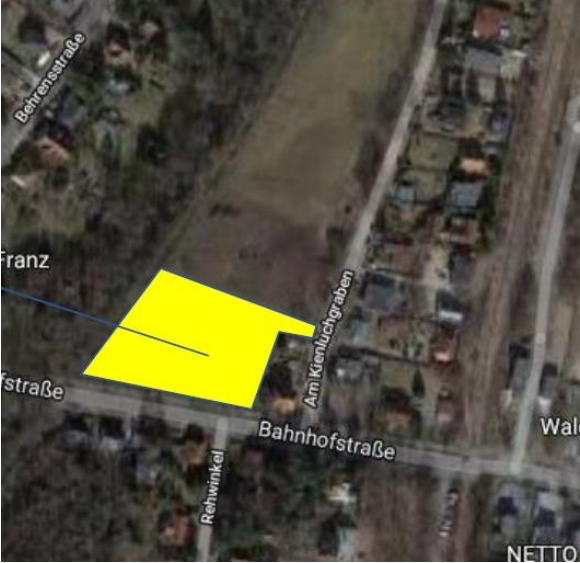
Standort In den Ruthen

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 10.000 m ² und wurde als Gartenfläche genutzt.	+
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.	-
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist die Fläche Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließer Straße – Am Kienluchgraben“.	o --
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den A10 (Berliner Ring).	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist überwiegend von wohnbaulich geprägten Flächen umgeben.	o
Besonderheiten	-	o
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. der Standort ist anderweitig überplant worden und scheidet damit aus.	


Standort Schönfließener Straße 3

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück der ehemaligen Holzfabrik hat eine Größe von ca. 6.000 m ² .	+
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Zwischenzeitlich ist die Fläche veräußert.	-
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Gewerbegebiet Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist auf der Fläche u.a. ein Verbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert worden.	+ --
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den Berliner Ring.	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung, Dienstleistungsbetrieben und kl. gewerblichen Nutzungen sowie Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Der Boden des Plangebietes ist aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzung teilweise mit Altlasten belastet (Sanierungskosten).	-
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. anderweitige Nutzung angesiedelt, hoher finanzieller Aufwand zur Beseitigung von Altlasten. Damit scheidet der Standort aus.	

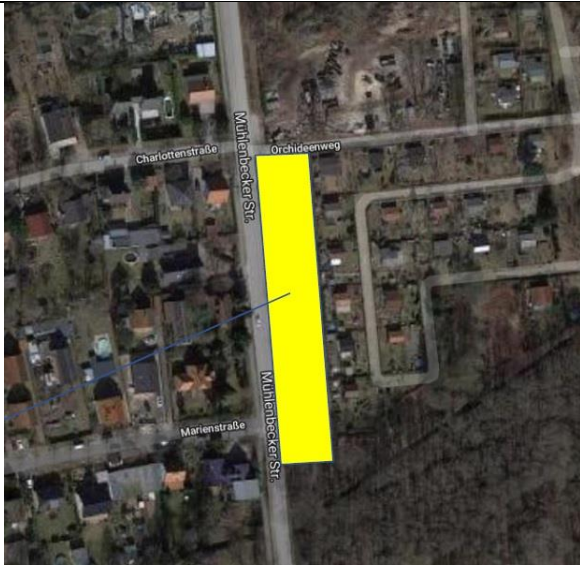
Standort Bahnhofstraße/Ecke Am Kienluchgraben

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von mehr als 20.000 m².	-
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Auch eine Veräußerung von Teilflächen war nicht zu erreichen.	--
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Grünfläche, SPE-Fläche Nicht vorhanden	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Bahnhofstraße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.	+
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung und Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Entlang der Straße ist eine geschützte Allee kartiert.	-
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem keine Klärung zur Inanspruchnahmen des LSG „Westbarnim“ und der SPE-Fläche, evtl. Beeinträchtigung der geschützten Allee. Damit scheidet der Standort aus.	

Standort Hauptstraße (ehemals Bebauungsplan GML Nr. 21)

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.500 m ² und wird derzeit als Präsentationsfläche für den Fahrzeughandel der Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH genutzt.	--
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Landwirtschaftsfläche Nicht vorhanden, Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 21 aufgehoben	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Direkte Lage am Ortseingang und der B 96a	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wald- und Freiflächen, kirchlichen Nutzungen und z.T. Wohnbebauung umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Es besteht seitens der Gemeinde ein Neuordnungsbedarf der Ortseingangslage. Zugunsten eines neuen Standortes wurde das Verfahren Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“ eingestellt.	-
Fazit	Die verfügbare Fläche ist zu klein für das geplante Konzept des Vorhabenträgers, zudem soll im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung die Nutzung zugunsten der Neuordnung der Ortseingangslage an einen geeigneteren Standort verlagert werden.	

Standort Mühlenbecker Straße Ecke Orchideenweg

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.000 m ²	++
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u>		
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftsfläche, SPE-Fläche	-
<u>Planungsrecht</u>	Nicht vorhanden	-
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Mühlenbecker Straße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie an den Berliner Ring.	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Kleingärten und z.T. Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzen Waldflächen an. In direkter Nachbarschaft zum Grundstück befinden sich der Betriebshof der Firma Lehmann Im- und Export GmbH.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Eine Inanspruchnahme der Flächen wurde seitens der uNB in Aussicht gestellt.	+
Fazit	Die Fläche ist hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Größe und verkehrlicher Anbindung als Standort geeignet. Das Grundstück wird zudem seit Jahrzehnten genutzt und bewirtschaftet. Die Inanspruchnahme der Landschaftschutzgebietsflächen wurde bereits in Aussicht gestellt, für die SPE-Fläche besteht seitens der Gemeinde kein Bedarf mehr.	

Gesamtfazit

Es bestand bisher nicht die Möglichkeit, die Nutzung an einer anderen und geeigneteren Stelle anzusiedeln, da die untersuchten Standorte aufgrund ihrer Flächenverfügbarkeit oder anderen Kriterien nicht in Frage kamen. Als geeignet hat sich in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Gesamtentwicklung der Standort an der Mühlenbecker Straße ergeben, der die gewünschten Kriterien zum großen Teil erfüllt. Zugunsten dieses Standorts kann der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels am Ortseingang neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG entsprochen werden. Die so genannte Nullvariante stellt keine Alternative dar, da nur im Zusammenhang mit diesem Vorhaben der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden kann. Durch die Inanspruchnahme des neuen Standortes werden zwar ebenfalls Flächen innerhalb des LSG „Westbarnim“ in Anspruch genommen, durch den geringeren Flächenumfang sowie die mögliche Arrondierung zwischen Mühlenbecker Straße im Westen sowie dem Kleingartengebiet im Osten des Flurstücks kann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles entsprochen werden. Die Planung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse.

2. Umweltbericht und Artenschutz

Entsprechend des § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) und liegt als Vorentwurf vor.

An dieser Stelle werden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand zusammenfassend dargestellt (Auszug Umweltbericht, Büro Hemeier, Mai 2019). Im Umweltbericht erfolgt die detaillierte und umfassende Gesamtbetrachtung.

2.1 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Planung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen festzulegen, die zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. U. a. werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Wegen gesichert. Auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen soll verzichtet werden.

Zudem besteht die Verpflichtung die straßenbegleitenden Bäume zu erhalten.

2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die zulässigen Vorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, findet für alle eingriffsrelevanten Schutzgüter ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Näheres zu den einzelnen Maßnahmen ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen bzw. wurde in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt, u. a. mit der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE), mit der Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Auf insgesamt 423 m² sind zudem entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets Hecken aus standortgerechten und gebietsheimischen Arten zu pflanzen.

Die eingriffsrelevante Überbauung und Voll-/Teilversiegelung kann um insgesamt ca. 1.592 m² zunehmen und geht mit dem vollständigen/partiellen Verlust der Bodenfunktionen sowie der Minderung der Grundwasserneubildung einher. Durch Teilversiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut deutlich reduziert. Die verminderte Grundwasserneubildung wird durch Versickerung vor Ort ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut

Böden als auch für den Biotopverlust kann durch folgende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden:

- Entwicklung und Pflege einer extensiven Feuchtwiese in der SPE-Fläche (900 m²),
- Gehölzpflanzungen durch Pflanzgebot an der hinteren Grundstücksgrenze und als Abgrenzung zur Feuchtwiese innerhalb der SPE-Fläche (523 m²).

Zusammenfassend können die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die empfohlenen Maßnahmen kompensiert werden. Es verbleiben keine erheblichen Negativauswirkungen.

2.3 Artenschutzbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fanden im Laufe des Jahres 2018 artenschutzfachliche Erfassungen statt (Aves et al.) Dabei wurden auch die das Plangebiet umgebenden Flächen mit untersucht. Der Artenschutzbeitrag behandelt Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der europäischen FFH (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie für das Vorhabengebiet.

Der Artenschutzbeitrag befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und wird im Laufe des Verfahrens fertiggestellt. Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

3. Planinhalt und Abwägung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Sicherung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für die Errichtung eines Autohandels in Form eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge, der zugehörigen Erschließung und der notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter/innen und Kunden. Dabei muss die Umweltverträglichkeit sichergestellt werden. Zudem werden die Nutzerinteressen zwischen dem angrenzenden Wohnen sowie der Kleingartenanlage mit berücksichtigt.

Es liegt ein Nutzungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan vor. Dabei wird auf dem überwiegenden nördlichen Teil die gewerbliche Nutzung erfolgen. Der südliche Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden, um sowohl die Schutzzwecke des LSGs als auch den südlich verlaufenden Schildower Laakegraben zu berücksichtigen.

3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde für den OT Schildow als Landwirtschaftsfläche sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) dargestellt. Dabei geht die SPE-Fläche über die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus.

Die beabsichtigte Planung ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht ableitbar. Hieraus ergibt sich das Erfordernis den Flächennutzungsplan in einem Teilbereich gemäß der Zielstellung des Bebauungsplans zu ändern. Im Zuge des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Zum Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.07.2018 gleichzeitig der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes OT Schildow für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“.

Vorgesehen ist die Darstellung als Gewerbegebiet für den Teil des Flächennutzungsplans, der auch im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Das untere Drittel des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als sogenannte SPE-Fläche festgesetzt. Im FNP soll diese Fläche daher als Grünfläche anstelle von Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Die Festlegung als SPE-Fläche bleibt für die als Grünfläche dargestellte Fläche bestehen.

Hinweis:

Aktuell wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde neu aufgestellt. Der Plan wird zur Beurteilung jedoch nicht herangezogen, da der aktuelle FNP OT Schildow bis zur Rechtskraft des neu aufgestellten FNP Bestand hat. Im Vorentwurf des neu aufgestellten FNP entfällt die Darstellung als SPE-Fläche. Ein entsprechendes Erfordernis besteht seitens der Gemeinde nicht mehr.

3.3 Konzeption

Der Vorhabenträger hat für den Standort eine Städtebauliche und inhaltliche Konzeption erarbeitet.

Im Einzelnen sind am Standort folgende Anlagen geplant, die planungsrechtlich gesichert werden sollen:

- Abstellmöglichkeit für ca. 40 Fahrzeuge zu Präsentationszwecken
- Büro- und Verwaltungsgebäude mit zwei Vollgeschossen mit der Aufteilung der Räume:
 - EG: Raum zur Begutachtung der Fahrzeuge (kein Werksattbetrieb)
 - EG: Verkaufs- und Kundenraum für 2 – 3 Arbeitsplätze
 - EG: Sanitärräume und Kunden-WC, Teeküche, Lagerraum
 - OG: 3 - 4 Büroräume, WC, Teeküche, Lagerraum
- Baurechtlich notwendige Stellplätze (Mitarbeiter/innen, Kunden)

Es sollen nur Teile des Areals als Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge dienen. Die Gesamtnutzung soll sich auf nur 2.000 der insgesamt 3.000 m² Grundstücksfläche erstrecken. Auf dem nördlichen Grundstücksteil am Orchideenweg soll ein Gebäude in massiver Bauweise errichtet werden. Zur Unterbringung aller erforderlichen Nutzungen ist ein Gebäude mit den Abmaßen 11 x 16 m erforderlich. Vorgesehen ist die Ausbildung Flachdachs. Die maximale Oberkante der baulichen Anlage wird dabei 8 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Stellplätze werden gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung errichtet. Es sind insgesamt 13 Stellplätze erforderlich. Auf der Ausstellungsfläche finden ca. Fahrzeuge Platz. Die Zufahrtswege und die zum Gebäude gehörenden zugeordneten Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster versehen. Die Wege auf dem restlichen Grundstück sowie die Ausstellungsflächen sollen mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgestattet werden.

Ungefähr 1.000 m² (am Schildower Lakegraben gelegen) im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sollen als Grün- und Ausgleichflächen dienen. Eine zur turnusmäßigen Pflege des Entwässerungsgrabens notwendige Zu- und Überfahrt soll in diesem Bereich geschaffen werden. Die Pflege und der Unterhalt der ca. 1.000 m² Grünfläche obliegt dem Eigentümer. Es ist vorgesehen mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelhafte Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis Ende September.

Die straßenbegleitende Grünfläche sowie die darauf stehenden Straßenbäume sollen in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Die Bäume stehen auch heute schon außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers auf gemeindlichen Flächen. Von der zu ertüchtigenden Zufahrt zum Grundstück ist keine bestehende Baumpflanzung betroffen.

Im nördlichen und westlichen Bereich wird das Grundstück mit Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern umsäumt. Eine Versiegelung der Flächen wird so gering wie möglich gehalten.

Zu erwartenden Verkehrsaufkommen und Emissionen

Der Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück beschränkt sich überwiegend auf die Fahrzeuge der Mitarbeiter/innen und die Kundenfahrzeuge möglicher Kaufinteressenten. Die Gebrauchtfahrzeuge werden nicht mit Transportfahrzeugen angeliefert. Bei den Fahrzeugen handelt es sich vorwiegend um Inzahlungnahmen oder angekaufte Gebrauchtfahrzeuge. Es handelt

sich dabei nicht um Altfahrzeuge, die z.B. schadhaft sind (auslaufendes Öl etc.). Diese Fahrzeuge fahren zu über 90% selbst über die Straße zum Ausstellungsplatz.

Die Öffnungszeiten am Standort sind folgendermaßen geplant:

Montag bis Freitag: 08:00 Uhr - 18:00 Uhr
Samstag: 08:00 Uhr - 13:00 Uhr
Sonntag: geschlossen

Außerhalb der Öffnungszeiten findet keine Nutzung des Grundstücks statt. Daher ist auch in dieser Zeit nicht mit Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist insgesamt mit ca. 20-30 Fahrzeugbewegungen durch Kundschaft zu rechnen. Aufgrund des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens ist nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung durch Lärm oder Abgase zu rechnen. Ebenso erscheint der Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen unproblematisch.

Die östlich angrenzenden Gärten werden durch den begrünten Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze abgeschirmt, der mit Gehölzpflanzungen bestehend aus Hecken, Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Zusätzlich sind die Gärten überwiegend bereits durch Sichtschutzwände und Bepflanzungen begrenzt. Zwischen Präsentationsfläche und südlich angrenzender Ausgleichsfläche wird ebenfalls eine Abschirmung in Form einer zweireihigen Hecke gepflanzt.

Die Ausstellungsfläche wird während der dunklen Jahreszeit - und auch nur innerhalb der Öffnungszeiten - komplett beleuchtet. Die Wegebeleuchtung erfolgt über ca. hüfthohe nach unten abstrahlende Sockelleuchten entsprechend der Sicherheitspflicht. Die nächtliche Beleuchtung wird an Bewegungsmelder gekoppelt. Die Melder werden so eingestellt, dass sie nicht fortwährend durch Kleintiere ausgelöst werden.

Geschäftsprozesse

Auf dem Gelände wird ausschließlich stilles Gewerbe stattfinden. Bezogen auf den KFZ-Handel werden die Fahrzeuge vor Ort begutachtet, bewertet und übernommen. Nach der Reinigung der Fahrzeuge an einer in der Gemeinde liegenden Waschstraße werden sie wieder zur Ausstellung auf den Platz verbracht. Bei einem Verkauf an Kaufinteressenten wird das Fahrzeug zur Besichtigung und Erklärung ins Innere des Gebäudes verbracht. Die Aufbereitung zum Verkauf sowie die Übergabe an den Kunden finden ebenfalls im Innenbereich statt.

Im oberen Bereich des Gebäudes finden die kaufmännische Abwicklung, die Buchhaltung und die Akquise statt. Ebenfalls werden Teile der Geschäftsführung ihrer Arbeit im 1. OG nachgehen. Angegliedert an den KFZ-Verkauf wird es einen kleinen Verkaufsbereich für KFZ-Zubehörteile und Verbrauchsartikel geben.

Die im südlichen Grundstücksbereich befindliche Grünfläche wird komplett aus der Nutzung ausgegliedert und dient als Grün- und Ausgleichsfläche.

3.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.4.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den erlassenen Örtlichen

Bauvorschriften. Dabei werden ergänzende Aussagen zur Zulässigkeit des Vorhabens im Durchführungsvertrag festgelegt. Dieser wird zum Bebauungsplanentwurf vorliegen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3.4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der Betrieb des im Durchführungsvertrag genannten Vorhabenträgers mit folgenden Bestandteilen zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Abstellflächen für Fahrzeuge,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- zugeordnete Nebenanlagen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

Begründung

Die Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung auf dem Vertragsweg, falls zu einem späteren Zeitpunkt noch nicht absehbare Anpassungen erfolgen sollen.

Gemäß des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und aufgrund ihrer Größe, im Hinblick auf eine verträgliche Nutzungsmischung und aus gestalterischen Gründen zum Schutz des westlich angrenzenden Wohnens und der Kleingartennutzung nicht zugelassen.

3.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Per Planeinschrieb wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf zwei Vollgeschosse beschränkt sowie zusätzlich durch eine maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) bezogen auf die NHN. Bei Festlegung von 53,80 m ü. NHN können Gebäude von ca. 8 m Höhe errichtet werden.

Oberkante baulicher Anlagen (Flachdächer, Pultdächer)

Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut einschließlich Attika.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

Begründung

Das Plangebiet befindet sich in einem bisher unbebauten Bereich zwischen Wohnbebauung und Kleingartenanlage. Im Sinne einer möglichst schonenden Einfügung in die umgebende Siedlungsstruktur werden diese Höhenfestsetzungen getroffen.

Grundfläche (GR)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Per Planeinschrieb wird die maximal zulässige GR mit 160 m² bestimmt.

Begründung

Die festgesetzte GR entspricht der Größe des festgesetzten Baufensters und ist erforderlich um die nach Nutzungskonzept geplante Bebauung umsetzen zu können.

Die Festsetzung einer GFZ ist aufgrund der ausreichenden Bestimmtheit der geplanten Baumasse durch die Festsetzung einer GR und der Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse und absolute Höhen) nicht erforderlich. Rechnerisch liegt die GFZ weit unter den festgesetzten Obergrenzen für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

3.4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen getroffen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Abstellflächen für PKW zu Ausstellungszwecken, Abstellflächen für notwendige Kfz- und Fahrradstellplätze sowie grundstücks- und baugebietsbezogene Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).

*Im Plangebiet sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Begründung:

Die Ausweisung des Baufensters sichert die gewünschte städtebauliche Anordnung und Position des Gebäudes im Plangebiet, dabei ist das Baufenster etwas größer als das geplante Gebäude um eine gewisse Flexibilität in der Stellung des Gebäudes erreichen zu können. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich vertretbarer Gestaltungsspielraum eröffnet.

Zudem werden durch die Baugrenzen die notwendigen Abstandsflächen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Im Hinblick auf die möglichst schonungsvolle Einfügung in den Landschaftsraum werden aus gestalterischen Gründen Garagen und Carports ausgeschlossen, da von ihnen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.

Begründung:

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzel, Doppel- oder Reihenhäusern mit seitlichem Grenzabstand möglich. Dies ist erforderlich um die nach Nutzungskonzept geplante Errichtung eines Einzelbaukörpers für das Bürogebäude umsetzen zu können.

3.4.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Innerhalb der festgesetzten SPE-Fläche ist eine zweireihige freiwachsende Heckenpflanzung an der nördlichen Grenze zum Gewerbegebiet anzulegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich je 1,5 m² ein Strauch (Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 80 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die Teilfläche der festgesetzten SPE-Fläche außerhalb der freiwachsenden Hecke ist mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelmäßige Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis Ende September. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Wiese im Hangbereich soll durch extensive Pflege aufgewertet und zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden. Die Heckenpflanzung soll die Gewerbefläche mit den geplanten Kfz-Stellplätzen von der schutzwürdigen Feuchtwiese abschirmen und vor Beeinträchtigungen schützen. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich pro 1,5 m² ein Strauch (Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Begründung:

Die Anpflanzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und schirmen die gewerbliche Nutzung von der angrenzenden Kleingartensiedlung ab. Gehölze bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insektenarten; sie filtern

gas- und staubförmige Emissionen und tragen so zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei.

Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der festgesetzte Einzelbaumbestand ist zu erhalten und in seinem Kronentraufbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Begründung:

Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich um Straßenbäume. Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen, prägen das Ort- und Landschaftsbild positiv, tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei und spenden Schatten. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie positiv auf das Kleinklima und tragen zur Klimaverbesserung bei. Bäumen kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels eine zentrale Bedeutung als Klimaanpassung zu, um Hitzestress in verdichteten Siedlungsgebieten zu mindern.

Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Stellplätze sowie Ausstellungsflächen für Kfz sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auszubilden (bspw. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

Begründung:

Gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (i.d.F. 2017) ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert.

Realisierungszeitraum

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen.

Begründung:

Diese Maßgabe soll eine möglichst baldige Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffsfolgen sicherstellen.

Anlage zur Pflanzenfestsetzung: Pflanzenauswahl gem. § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Straucharten

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

3.4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer (PD) mit einer Neigung bis zu 20°. Solaranlagen sind zulässig.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Begründung:

Im Hinblick auf die beabsichtigte Gebäudenutzung sowie aus ökologischen, stadtklimatischen und gestalterischen Gründen wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Flach geneigte Dächer bis 20° (PD) sind ebenfalls zulässig.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) vom 08.08.2005 anzuwenden.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

3.4.7 Flächenbilanz

Fläche	in m ²	in %
Geltungsbereich gesamt	4.134	100,0
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1.592	39
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	160	3,9
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.119	27
davon Fahrbahn Mühlenbecker Straße	531	12,8
davon Straßenverkehrsgrün mit Baumreihe	588	14,2
Flächen zum Anpflanzen und SPE-Flächen	1.423	34,4

davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	423	10,2
davon Flächen für Maßnahmen zur Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	1000	24,2

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren dargestellt und abgewogen.

5. Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 02.07.2018 (Beschluss-Nr. III/0642/18/29) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow sowie mit Beschluss-Nr. III/0643/18/29 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Schildow für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow, einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde im Amtsblatt Nr. 05, 15. Jahrgang, der Gemeinde Mühlenbecker Land am 08.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr.5]) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr.28.])

Aufgestellt: Mühlenbecker Land, 28. Juni 2019



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

OT Schildow

Begründung

gem. § 2a BauGB

TEIL B – Umweltbericht

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan GML Nr. 33
„Bürogebäude und
Autohandel Mühlenbecker
Straße“**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf - 28.06.2019

Umweltbericht:

Büro Hemeier
Landschaftsplanung & Ökologische Gutachten
Werner-Voß-Damm 54a
12101 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL II - UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS TEIL II - UMWELTBERICHT	2
II. Umweltbericht	7
II.1. Einleitung	7
II.1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	7
II.1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	7
II.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land	8
II.2. Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	10
II.2.1 Fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes	10
II.2.1.1 Biodiversitätskonvention (Convention on Biological Diversity / CBD)	10
II.2.1.2 EU-Richtlinien zum Schutz und zur Erhaltung von Arten und Biotopen	10
II.2.1.3 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	11
II.2.1.4 Sonstige EU-Richtlinien	11
II.2.1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) / Gehölzschutzsatzung	11
II.2.1.6 Landeswaldgesetz Brandenburg	14
II.2.1.7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....	14
II.2.1.8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)	15
II.2.1.9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)	15
II.2.1.10 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die zugehörigen Verordnungen	15
II.2.1.11 Klimaschutz.....	16
II.2.2 Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	17
II.2.2.1 Landschaftsrahmenplan Oberhavel	17
II.2.2.2 Flächennutzungsplan.....	17
II.2.2.3 Landschaftsplan.....	18
II.2.2.4 Lärmaktionsplanung	18
II.2.2.5 Luftreinhalteplan	18
II.3. Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	19
II.3.1 Naturräumliche Grundlagen	19
II.3.2 Schutzgut Fläche und Boden.....	19

II.3.2.1	Aktuelle Flächennutzung	19
II.3.2.2	Boden	20
II.3.2.3	Altlasten.....	20
II.3.3	Schutzgut Wasser.....	20
II.3.3.1	Oberflächengewässer	20
II.3.3.2	Grundwasser	20
II.3.4	Schutzgüter Klima / Luft	22
II.3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	22
II.3.5.1	Aktuelle Biotope	22
II.3.5.2	Einzelbaumbestand	25
II.3.5.3	Gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten	27
II.3.5.4	Biologische Vielfalt	27
II.3.6	Schutzgut Landschaft	27
II.3.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	27
II.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
II.3.9	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
II.3.10	Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und -bewertung	28
II.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
II.4.1	Wirkraum	30
II.4.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden	30
II.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	31
Oberflächenwasser	31	
Grundwasser	31	
II.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	31
II.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	32
II.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	32
II.4.7	Auswirkungen auf Schutzgebiete gem. § 20 BNatSchG.....	33
II.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	33
II.4.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	33
II.4.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
II.4.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	34
II.4.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	34

II.4.13	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	34
II.4.14	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	34
II.4.15	Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
II.5.	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	35
II.5.1	Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung	35
II.5.2	Methodische Grundlagen	35
II.5.2.1	Kompensation von Bodenversiegelungen	35
II.5.2.2	Kompensation von Biotopverlusten	35
II.5.2.3	Kompensation der Baumverluste geschützter Bäume	35
II.5.3	Schutzgutbezogene Bilanzierung der kompensationspflichtigen Eingriffe	36
II.5.4	Ergebnis der Bilanzierung	39
II.6.	Besonderer Artenschutz	39
II.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
II.7.1	Empfehlungen für Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen	40
II.7.1.1	Schutz des Oberbodens und des Grundwassers	40
II.7.1.2	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	40
II.7.1.3	Hinweise zur Emissionsbegrenzung	40
II.7.1.4	Spezielle Hinweise zum Klimaschutz	41
II.7.1.5	Erhalt und Schutz von Straßenbäumen	41
II.7.1.6	Hinweise zum Artenschutz	41
II.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebiets	41
II.7.2.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	41
II.7.2.2	Gehölzpflanzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet	41
II.7.2.3	Empfohlene Pflanzliste	42
II.7.3	Kostenschätzung nach DIN 276	42
II.8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternative Planungsmöglichkeiten	43
II.9.	Verbleibende erhebliche Negativauswirkungen	43
II.10.	Zusätzliche Angaben	43
II.10.1	Wichtige Merkmale und verwendete technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	43
II.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	43

II.10.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans - Monitoring	43
II.11.	Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land	44
II.11.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	44
II.11.2	Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)	44
II.11.3	Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB	45
II.11.4	Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG45	
II.11.5	Realisierungszeitraum.....	45
II.11.6	Anlage zur Pflanzenfestsetzung: Pflanzenauswahl gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB	45
II.12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	46
II.13.	Quellen	48
II.13.1	Fachgutachten zum Vorhabensbezogenen B-Plan GML Nr. 33	48
II.13.2	Literaturverzeichnis	48
II.13.3	Rechtsgrundlagen	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow -Vorentwurf Stand Mai 2019	9
Abb. 2: Forstgrundkarte (©GeoBasis-DE/LGB2018)	14
Abb. 3: Geologische Übersichtskarte 1:25.000 (© LBGR Brandenburg)	19
Abb. 4: Oberflächennahe Hydrologie von Brandenburg (Hyk50, ©LBGR Brandenburg).....	21
Abb. 5: Blick von Norden über das Plangebiet	23
Abb. 6: Baum- und Biotopkarte.....	24
Abb. 7: Blick von Norden über die Mühlenbecker Straße mit Straßenverkehrsgrün	25
Abb. 8 Straßenverkehrslärm 2017 im Bereich des Geltungsbereichs B-Plan GML Nr.33 (Quelle: ©GeoBasis-DE/LGB, LVB 03/17 ©LfU, 2017)	28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungen gem. B-Plan GML Nr. 33 - Vorentwurf (Stand: 20.05.2019).....	8
Tab. 2: Aktueller Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des B-Plans GML Nr. 33	20
Tab. 3: Flächenanteile der Biotope im Geltungsbereich des B-Plans GML Nr. 33	22

Tab. 4:	Kartierte Einzelbäume im Plangebiet	26
Tab. 5:	Zusätzliche Versiegelung im Plangebiet.....	30
Tab. 6:	Ermittlung der kompensationspflichtigen Versiegelung im Plangebiet	36
Tab. 7:	Kompensationsfaktoren und -erfordernisse.....	37
Tab. 8:	Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33“	42

II. Umweltbericht

II.1. Einleitung

II.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 02.07.2018 (Beschluss-Nr. III/0642/18/29) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow sowie mit Beschluss-Nr. III/0643/18/29 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Schildow für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow erfolgen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Gebrauchtwagenhandel an der Mühlenbecker Straße Ecke Orchideenweg fest. Der neue Standort dient als Ersatz für den bisherigen Standort am südlichen Ortseingang von Schildow an der Berliner Stadtgrenze in der unmittelbaren Nähe zum Tegeler Fließ (Flurstück 157, Flur 12, Gemarkung Schildow). Mit der Verlagerung des Gebrauchtwagenhandels wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles und den Belangen des Landschaftsschutzes für den aufgegebenen Standort an der südlichen Ortseingangslage entsprochen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Anlage zum BauGB ist definiert, welche Angaben der Umweltbericht enthalten soll. Der Detaillierungsgrad und Umfang dieser Umweltprüfung wird von der Gemeinde festgelegt.

Die Abarbeitung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird in die Umweltprüfung integriert.

Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes erarbeitet das Büro AVES ET AL., Berlin eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag 2019), deren Ergebnisse im Umweltbericht ebenfalls dargestellt und berücksichtigt werden.

II.1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Mühlenbecker Straße im Ortsteil Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land (Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg).

Südlich grenzt der Schildower Laakegraben an das Grundstück, nach Osten schließt sich eine Kleingartensiedlung an. Nördlich begrenzt der Orchideenweg das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 171 der Flur 3 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 337 der Flur 2 (Mühlenbecker Straße).

Die Größe des Plangebiets beträgt 4.134 m² (0,41 ha), davon umfasst das Privatgrundstück FS 171 ca. 3.000 m bei einer Breite von ca. 20 m.

Das Plangebiet liegt anteilig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“ und gehört vollumfänglich zum Naturpark „Barnim“.

II.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land

Das mit dem Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ verfolgte Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Grundstückes an der Mühlenbecker Straße in Form eines Autohandels mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude. Da bereits ein Nutzungskonzept des Vorhabenträgers vorliegt und damit ein konkretes, angestrebtes Konzept umgesetzt werden soll, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Neben 40 Stellplatzflächen zu Präsentationszwecken, ca. 13 Stellplätzen für Kfz der Mitarbeiter und Kunden ist die Errichtung eines kleinen zweigeschossigen, bis zu 8 m hohen Büro- und Verwaltungsgebäudes vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt das nördliche Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise fest. Die bebaubare Fläche wird mit einem Baufenster und einer Grundfläche von maximal 160 m² im nordöstlichen Bereich des Plangebiets beschränkt. Garagen und Carports werden nicht zugelassen. Als Dachform werden Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20°) festgesetzt. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von der Mühlenbecker Straße aus.

Die Mühlenbecker Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, differenziert in Fahrbahn und verkehrsbegleitgrün. Die Bäume sind zu erhalten und festgesetzt.

Der südliche Bereich des Plangebiets bis zum Schildower Laakegraben wird als Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt.

Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zur bestehenden Kleingartensiedlung ist eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Tab. 1: Flächennutzungen gem. B-Plan GML Nr. 33 - Vorentwurf (Stand: 20.05.2019)

Flächennutzung	Größe	Anteil am Plangebiet
Eingeschränktes Gewerbegebiet, davon	1.592 m ²	38,5 %
- überbaubare Fläche (GR)	160 m ²	3,9 %
- teilversiegelt (Pflaster, Schotter)	1.402 m ²	33,9 %
- Zufahrt	30 m ²	0,7 %
Straßenverkehrsfläche, davon	1.119 m ²	27,1 %
- Fahrbahn Mühlenbecker Straße	531 m ²	12,8 %
- Straßenverkehrsgrün mit Baumreihe	588 m ²	14,2 %
Private Grünfläche, davon	1.423 m ²	24,4 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. (1) Nr. 20 Buchstabe b)	423 m ²	10,2 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB	1.000 m ²	24,2 %
Summe	4.134 m²	100 %

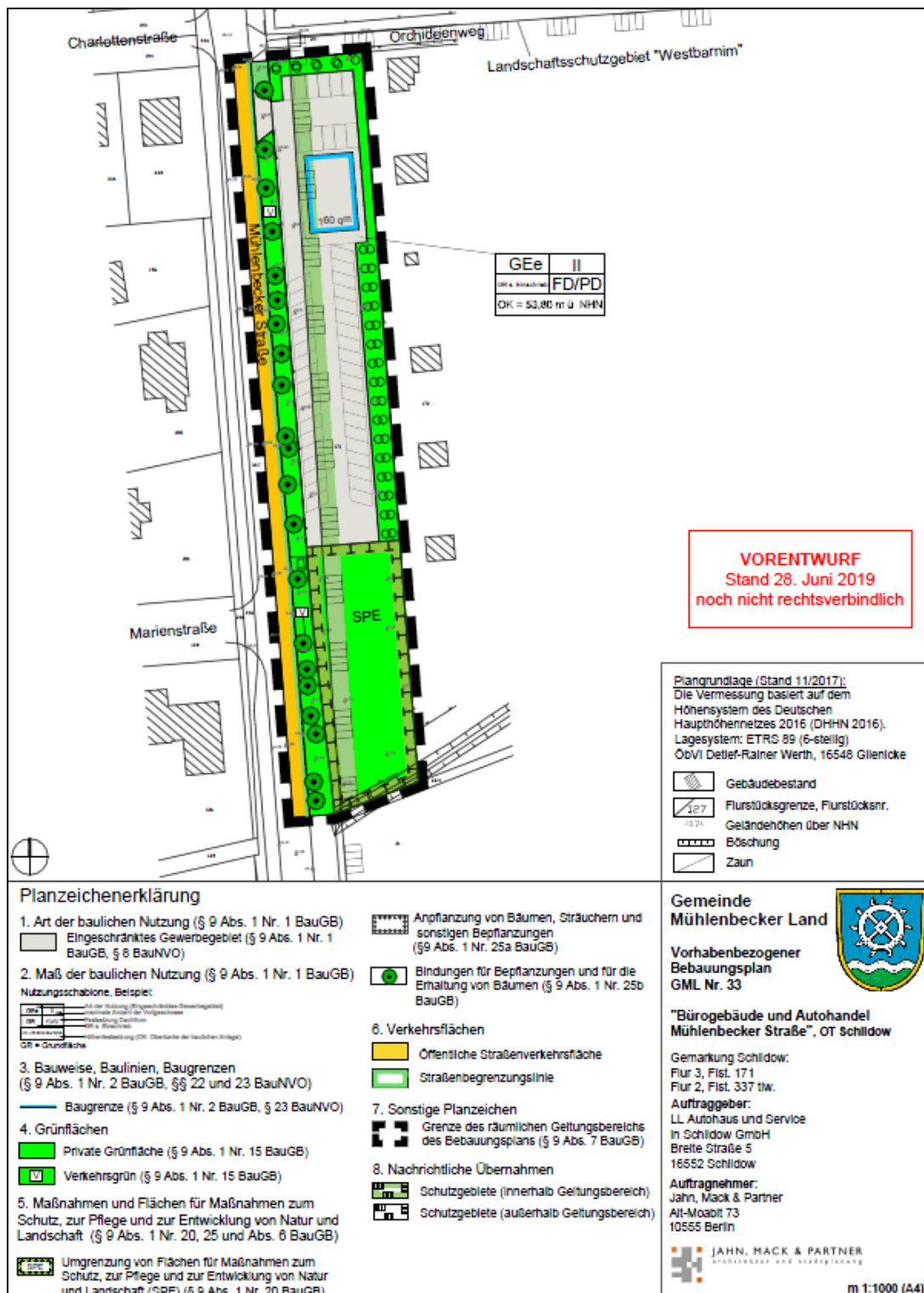


Abb. 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“
 Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow - Vorentwurf Stand 28.06. 2019

II.2. Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Dieses Kapitel stellt gem. Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe b) zum BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dar, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

II.2.1 Fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes

II.2.1.1 Biodiversitätskonvention (Convention on Biological Diversity / CBD)

Die Biodiversitätskonvention oder das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung (UNCED) 1992 in Rio de Janeiro beschlossen. Die CBD ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen souveränen Staaten (bis August 2012 von 193 Vertragsparteien ratifiziert). Die Mitgliedsstaaten haben sich das Ziel gesetzt, die Vielfalt des Lebens auf der Erde zu schützen, zu erhalten und deren nachhaltige Nutzung so zu organisieren, dass möglichst viele Menschen heute und auch in Zukunft davon leben können.

Mit den drei Zielen der Biodiversitätskonvention

- die Erhaltung der biologischen Vielfalt
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- der gerechte Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (ABS)

wird versucht, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beim Umgang mit biologischer Vielfalt in Einklang zu bringen. Damit geht die CBD weit über die "klassischen" Schutzansätze hinaus und ist somit von ihrem Anspruch und Umfang her das weltweit umfassendste Übereinkommen im Bereich des Naturschutzes und der Entwicklungspolitik.

Gem. der Biodiversitätsstrategie der EU werden bis 2020 folgende Ziele verfolgt:

- ZIEL 1: Vollständige Umsetzung der Vogelschutz- und der Habitat-Richtlinie,
- ZIEL 2: Erhaltung und Wiederherstellung von Ökosystemen und Ökosystemdienstleistungen,
- ZIEL 3: Erhöhung des Beitrags von Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität,
- ZIEL 4: Sicherstellung der nachhaltigen Nutzung von Fischereiressourcen,
- ZIEL 5: Bekämpfung invasiver gebietsfremder Arten,
- Ziel 6: Beitrag zur Vermeidung des globalen Biodiversitätsverlustes.

(http://ec.europa.eu/environment/nature/info/pubs/docs/brochures/2020%20Biod%20brochure_de.pdf)

II.2.1.2 EU-Richtlinien zum Schutz und zur Erhaltung von Arten und Biotopen

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).
- Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

- Richtlinie 09/147/EG des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.
- Verordnung (EU) NR. 1143/2014 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES VOM 22. Oktober 2014 über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten.
- Rechtsverbindliche „Liste invasiver gebietsfremder Arten von unionsweiter Bedeutung“, die am 03.08.2016 in Kraft getreten ist, die für die gelisteten Arten ein Verbot von Einfuhr, Haltung, Zucht, Transport, Erwerb, Verwendung, Tausch und Freisetzung festlegt sowie weitere Verpflichtungen zur Identifizierung der Einbringungs- und Ausbreitungspfade, zur Einrichtung von Überwachungssystemen und zur Tilgung sich neu etablierender invasiver Arten von unionsweiter Bedeutung aufzeigt.

Mit allen Richtlinien wird insbesondere die Erhaltung von Arten und Biotopen und der biologischen Vielfalt erfolgt.

II.2.1.3 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik

Primäres Ziel der WRRL ist, dass für alle Gewässer der EU zumindest ein „guter Zustand“ als Qualitätsziel angestrebt wird. Auf der Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme der Gewässerbelastungen soll mit Hilfe von Maßnahmenprogrammen und Bewirtschaftungsplänen der „gute Zustand“ der Gewässer erreicht werden.

II.2.1.4 Sonstige EU-Richtlinien

Es gibt diverse weitere EU-Richtlinien zu Immissionsschutzbelangen und schädlichen Stoffen, um den Menschen in der EU gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen zu sichern, die Sicherheit vor Gefahren zu erhöhen oder schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu verhindern. Die Umsetzung dieser Richtlinien findet sich in den nationalen Gesetzen wie bspw. das Bundesimmissionsschutzgesetz und wird deswegen hier nicht näher ausgeführt.

II.2.1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) / Gehölzschutzsatzung

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchVO) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), beschlossen am 8.5.2017, in Kraft seit 1.6.2017.

- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482) zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

Die Ziele des Naturschutzes sind in § 1 BNatSchG aufgeführt. Demnach sind „Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter nur so zu nutzen, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen; Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; ein vorsorgender Grundwasserschutz sowie ein ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt zu beachten; Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; erneuerbare Energien zunehmend zu nutzen; Biotope und Lebensstätten zu erhalten sowie sich selbst regulierende Ökosysteme auf geeigneten Flächen zu entwickeln.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. ... unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume mit Fluss- und Bachläufen mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sind zu erhalten.

Von dem Vorhaben sind Schutzgebiete gem. §§ 21 – 29 BNatSchG betroffen. Das Plangebiet befindet sich etwa zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“ und liegt inmitten des Naturparks „Barnim“.

Schutzzweck gem. der LSG-Verordnung ist

1. *die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere*
 - a. *der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,*

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

Hinsichtlich der Umsetzung des B-Planes und der Realisierung der Bauvorhaben ist eine Befreiung von durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (UNB) erforderlich.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat mit Schreiben vom 05.12.2017 bei der UNB einen Antrag auf Prüfung gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 NatSchZustV für die geplante Inanspruchnahme einer Teilfläche aus dem LSG „Westbarnim“ gestellt. Gem. dem Antwortschreiben der UNB vom 15.03.2019 ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Befreiung aus dem LSG „Westbarnim“ möglich.

Gebiete gemäß § 32 BNatSchG zum Aufbau und Schutz des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG. Südlich des Plangebiets verläuft der Schildower Laakegraben, der nach dem Vermesserplan anteilig über das Plangebiet führt. Der Graben fällt gem. § 30 BNatSchG unter den gesetzlichen Biotopschutz und ist wertvoll für die Fauna und den Biotopverbund. Angrenzend zum Uferbereich befindet sich im südlichen Plangebiet eine Feuchtwiese, die ebenfalls unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.

Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind nicht betroffen. Im Bereich des Plangebiets wird die Mühlenbecker Straße von einer einseitigen Baumreihe begleitet.

Im Hinblick auf betroffene besonders und streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG wird für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt (AVES ET AL. 2019).

II.2.1.6 Landeswaldgesetz Brandenburg

Im Süden des Plangebiets grenzt laut der Forstgrundkarte der Landesforstbehörde (vgl. Abb. 2) Wald i.S. des Landeswaldgesetzes an. Es handelt sich um eine nicht eingerichtete Fläche (NEF) (©GeoBasis-DE/LGB2018, <http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>).

Dem Wald werden die Waldfunktionen „lokaler Klimaschutzwald“ und „kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet“ zugeschrieben.



Abb. 2: Forstgrundkarte (©GeoBasis-DE/LGB2018)

II.2.1.7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

II.2.1.8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 02.03.2012 (GVBl.I/ Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmt, dass das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage Leiten und Ableiten von Grundwasser als Benutzung gilt, für die eine behördliche Erlaubnis erforderlich ist. Eine Grundwassernutzung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet (<http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/?zoom=7&lat=5834354.85635&lon=390008.2021&layers=TTTBFFFFTTTF>, Stand 21.05.2019).

Das Plangebiet befindet sich gem. der Gefahren- und Risikokarten von 2013 auch nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (©LfU Brandenburg, ©GeoBasis-DE/LGB, LVB 03,17).

II.2.1.9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S.215).

Gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel (Stand: 31.12.2018) gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale.

II.2.1.10 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die zugehörigen Verordnungen

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990, geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: *Grundlagen und Hinweise für die Planung* sowie das dazugehörige Beiblatt 1 *Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung*.

- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geändert.

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Somit müssen die entstehenden Emissionen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe) innerhalb des Bebauungsplangebietes so gestaltet werden, dass im umliegenden Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten werden. Technische Grundlage ist generell das BImSchG und bzgl. Lärmschutz die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und weiterführende Regelwerke. Die DIN 18005 enthält Hinweise und Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm sind in der DIN 18005 und in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beschrieben.

Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm sind in der DIN 18005 und in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beschrieben. Bei der Festsetzung von Baugebieten in Bebauungsplänen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Können diese Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 39. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte sowie Alarmschwellen für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) und anderen Luftschadstoffen (Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol) sowie für Feinstaub (PM10) enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen.

Bezüglich der Beurteilung von Lichtimmissionen liegt im Land Brandenburg eine Licht-Leitlinie vor.

II.2.1.11 Klimaschutz

- Aktionsprogramm Klimaschutz 2020, Kabinettsbeschluss vom 3. Dezember 2014.
- Klimaschutzabkommen von Paris, am 4. November 2016 in Kraft getreten.
- Klimaschutzplan 2050 - Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, Bundeskabinettsbeschluss vom November 2016.
- Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg, 2012

Mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 wollte die Bundesregierung sicherstellen, dass Deutschland seine Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 reduziert. Dies war das Ziel aller Bundesregierungen seit 2002.

Mit dem im Dezember 2015 auf der Weltklimakonferenz in Paris beschlossenen Klimaschutzabkommen bekennt sich die Weltgemeinschaft völkerrechtlich verbindlich zu dem Ziel, die Erderwärmung auf deutlich

unter 2 Grad gegenüber vorindustriellen Werten zu begrenzen und Anstrengungen zu unternehmen, den Temperaturanstieg auf 1,5 Grad zu begrenzen.

Der Klimaschutzplan gibt für den Prozess zum Erreichen der nationalen Klimaschutzziele im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris die inhaltliche Orientierung für alle Handlungsfelder: in der Energieversorgung, im Gebäude- und Verkehrsbereich, in Industrie und Wirtschaft sowie in der Land- und Forstwirtschaft. Das Langfristziel lautet: „Orientierung am Leitbild der weitgehenden Treibhausgasneutralität für Deutschland bis Mitte des Jahrhunderts“ und benennt Leitbilder, Meilensteine und Ziele als Rahmen für alle Sektoren bis 2030 sowie strategische Maßnahmen für jedes Handlungsfeld. Das Leitbild skizziert für jedes Handlungsfeld eine Vision für das Jahr 2050, während die Meilensteine und Maßnahmen auf das Jahr 2030 ausgerichtet sind.

Im Sinne eines lernenden Prozesses und in Übereinstimmung mit dem Übereinkommen von Paris wird es eine regelmäßige Fortschreibung des Klimaschutzplans 2050 geben. Ziel ist es, die jeweils beschlossenen Maßnahmen regelmäßig auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen und wenn notwendig anzupassen.

Die Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg zielt auf eine klimaverträgliche, wirtschaftliche, sichere und gesellschaftlich akzeptierte Energieversorgung mit dem weiteren Ausbau Erneuerbarer Energien, der Steigerung der Energieeffizienz sowie die drastische Senkung der CO₂-Emissionen. Brandenburg definiert dazu sechs strategische Ziele:

- Energieeffizienz steigern und -verbrauch reduzieren,
- Anteil der Erneuerbaren Energien am Energieverbrauch erhöhen,
- Zuverlässige und preisgünstige Energieversorgung gewährleisten,
- Energiebedingte CO₂-Emissionen senken,
- Regionale Beteiligung und möglichst weitgehend Akzeptanz herstellen,
- Beschäftigung und Wertschöpfung stabilisieren.

II.2.2 Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

II.2.2.1 Landschaftsrahmenplan Oberhavel

Das Plangebiet gehört zum Teilgebiet Westbarnim. Der Landschaftsrahmenplan Oberhavel (Aktualisierung 2012 in der 1. Fortschreibung), benennt für das Plangebiet und seine Umgebung als relevante Entwicklungsziele den Ausschluss von Wasser gefährdenden Nutzungen aufgrund der Grundwasserneubildungsfunktion des Wandlitzer Wald- und Seengebietes in Verbindung mit der Mühlenbeck Blankenfelder Agrarlandschaft sowie die Sicherung der Fließgewässer mit begleitenden extensiv genutzten Randstreifen und Pufferzonen als lineare Verbindungsbiotope.

II.2.2.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 12.12.2002 stellt das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dar, die von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) überlagert wird.

Zur Herstellung der Konformität mit dem Bebauungsplan GML Nr. 33 wurde am 07.07.2018 von der Gemeindevertretung die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan beschlossen.

II.2.2.3 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker (Stand 1996) wird derzeit neu erarbeitet.

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land (SPATH & NAGEL 2016) stellt für das Plangebiet im Bestand eine Frischwiese, östlich angrenzend eine Kleingartensiedlung und an der Mühlenbecker Straße eine Baumreihe dar. Im Süden schließt der Schildower Laakegraben und in den weiteren Wäldern feuchter Standorte mit einer hohen Qualität für das Landschaftsbild an. Die Straße fungiert als Radweg im übergeordneten Straßennetz. Der Orchideenweg nördlich des Plangebiets ist als Reitweg gekennzeichnet.

Folgende für das Plangebiet relevante Entwicklungsziele sind im Landschaftsplan dargestellt (SPATH & NAGEL 2016):

- Entwicklung und Qualifizierung der Siedlungsstrukturen unter Erhalt von Grünzäsuren,
- Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen unter Berücksichtigung des Erhalts wertvoller Biotope, insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft
- Gewässergüte der Oberflächengewässer schrittweise hin zu einem guten ökologischen Zustand (i.S. der WRRL) entwickeln,
- Niedermoorböden durch Wiedervernässung und eine angepasste Bewirtschaftung erhalten und, wo möglich, zu regenerieren,
- Freihalten klimatisch wirksamer Ausgleichsräume und Austauschbahnen von Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Biotopverbunds mit Vernetzungsfunktion für die Fließgewässersysteme von Tegeler Fließ und Briese sowie die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Tegeler Fließes im Bereich der Ortslagen Schildow und Mühlenbeck,
- Schutz bestehender natürlicher und naturnaher Waldgesellschaften mit Erhalt bzw. Entwicklung stufig aufgebauter Waldränder und vorgelagerter Staudensäume,
- Einbindung neuer Wohngebiete in das Landschaftsbild durch randliche Abpflanzungen.

II.2.2.4 Lärmaktionsplanung

Der Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land vom 17. Mai 2013 weist für die Mühlenbecker Straße einen DTV von mehr als 8.000 Kfz/24h aus. Entsprechend erreicht der Betroffenheitsstreifen (65-70 dB(A)) die straßenzugewandten Fassaden fast aller Gebäude in der ersten Reihe. (HOFFMANN LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT 2013)

Der Lärmaktionsplan formuliert kurz, mittel- und langfristige Maßnahmen. Beispielsweise gehören dazu ganztägige oder zumindest nächtliche Geschwindigkeitsreduzierungen, nächtliche Verbote für den Lkw-Durchgangsverkehr, die Reduzierung der Anteile des motorisierten Individualverkehrs durch Verbesserung des ÖPNV-Angebots sowie sichere und gute Radverkehrs- und Fußwegenlagen.

Als mögliche Maßnahme zur Lärminderung an der Mühlenbecker Straße entlang des Plangebiets wird eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 in der Nacht geprüft.

II.2.2.5 Luftreinhalteplan

Derzeit existiert kein Luftreinhalteplan für den Landkreis Oberhavel (<http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.298881.de>)

II.3. Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Dieses Kapitel behandelt gem. Nr. 2 Buchstabe a) der Anlage 1 BauGB die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

II.3.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Gemeindegebiet wird der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet und gehört zur Untereinheit "Westbarnim". Der Westbarnim erstreckt sich zwischen Oranienburg und Bernau und wird von den fast ebenen Talsandniederungen des Eberswalder Tales, der Havelaue und des Berliner Tales begrenzt (SPATH & NAGEL 2016).

Naturräumlich ist das Plangebiet durch eine flache Grundmoräne aus periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen aus überwiegend fein- und mittelkörnigen, z.T. schluffigen Sanden entstanden. Im Süden verläuft eine Rinne mit organogenen Substraten (s. Abb. 3).

Das Plangebiet ist relativ eben. Gem. dem Vermesserplan (ÖbVI Detlef –Rainer Wert, Stand Nov. 2017) zu diesem B-Plan liegen die Geländehöhen im Norden bei ca. 46 m über NHN und fallen in Richtung Süden auf 44,2 m bis 43,7 über NHN ab.

Die Mühlenbecker Straße verläuft in südliche Richtung auf Höhen von ca. 46 m bis ca. 45 m über NHN.

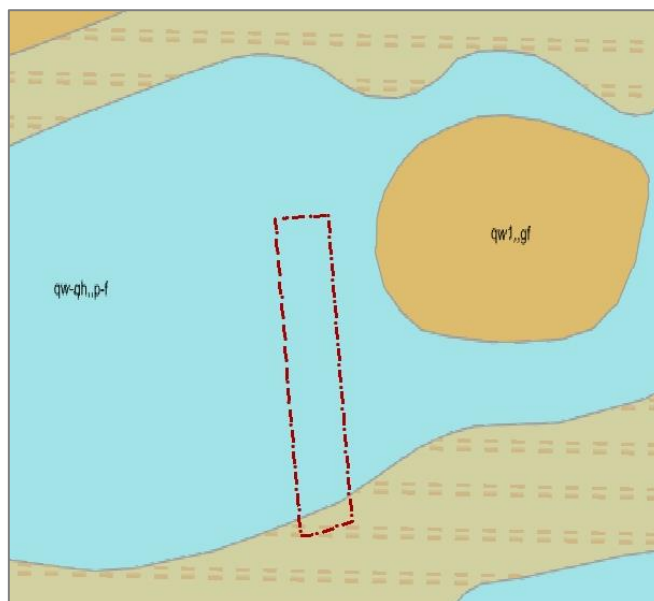


Abb. 3: Geologische Übersichtskarte 1:25.000
(© LBGR Brandenburg)

II.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

II.3.2.1 Aktuelle Flächennutzung

Das an der Mühlenbecker Straße Ecke Orchideenweg gelegene ca. 3.000 m² große und ca. 20 m breite Privatgrundstück wird derzeit als Wiesenfläche sporadisch gemäht. Teilbereiche werden zum Ablagern von Holz genutzt; in den Randbereichen haben sich partiell Sträucher spontan entwickelt.

Östlich grenzt eine Kleingartensiedlung und südlich der Schildower Laakegraben an, an den sich weiter südlich große Waldflächen anschließen. Nördlich des Orchideenweg befindet sich ein Gartenbaubetrieb.

Das Privatgrundstück ist eingezäunt und nicht zugänglich.

II.3.2.2 Boden

Der Hauptbestandteil des Plangebiets ist durch Ablagerungen aus fein- und mittelkörnigen Sanden geprägt, der südliche Teil ist durch Niedermoorbildungen gekennzeichnet. Gemäß dem Landschaftsplan (SPATH & NAGEL 2016) handelt es sich im Plangebiet um podsolige Braunerden, Podsol-Braunerden, Gley-Braunerden und Braunerde-Gleye aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand.

Es gibt keine retentionsrelevanten Böden, die Wasserdurchlässigkeit ist extrem hoch (>300cm/d) (in 1m und 2m) Wasserdurchlässigkeit (© LBGR Brandenburg) hoch; die Feldkapazität und nutzbare Feldkapazität sind sehr gering. Die Böden sind überwiegend ohne Nässeinfluss, nur im südlichen Teilbereich verbreitet mit einem hohen Grundwassereinfluss.

Negative Bodenveränderungen werden durch die asphaltierte Fahrbahn der Mühlenbecker Straße und eingeschränkt auch durch Holz-Lagerflächen auf dem Grundstück hervorgerufen. Der Anteil der überbauten und vollversiegelten Flächen einschl. Straßenverkehrsfläche beträgt 549 m² bzw. ca. 13 % des Geltungsbereichs, der Anteil der verdichteten Flächen nimmt mit 85 m² ca. 2 % des Geltungsbereichs ein (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Aktueller Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des B-Plans GML Nr. 33

Flächenkategorie / Art der Beeinträchtigung	Vollversiegelt in m ²	Verdichtet in m ²
Asphaltierte Fahrbahn	531	
Versiegelte Flächen im Bereich der straßenbegleitenden Baumreihe	18	
Sonstige Flächen mit beeinträchtigten Bodenfunktionen (Holz-Lagerflächen)		85
Summe	549	85

II.3.2.3 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine altlastverdächtigen Flächen nach § 2 Abs. 6 BBodSchG registriert (SPATH & NAGEL 2016).

II.3.3 Schutzgut Wasser

II.3.3.1 Oberflächengewässer

Südlich des Plangebiets fließt der Schildower Laakegraben (Gewässerkennzahl 5884622, Widmung 1503, WRRL 0, Länge 5762; LUGV Brandenburg 2012) vorbei, der weiter östlich in das Tegeler Fließ mündet.

II.3.3.2 Grundwasser

Die Karte der oberflächennahen Hydrogeologie von Brandenburg (<http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>) weist für das Plangebiet einen „weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter in Niederungen und Urstromtälern“ aus (vgl. Abb. 5).

Das Grundwasser steht zwischen 41 und 42 m über NHN an. Bei Geländehöhen von ca. 46 m über NHN im Norden bis 43,7 m über NHN im Süden beträgt demzufolge der Flurabstand ungefähr 1,7 m im südlichen Teil nahe dem Schildower Laakegraben und bis 5 Meter im nördlichen Teilbereich des Plangebiets.

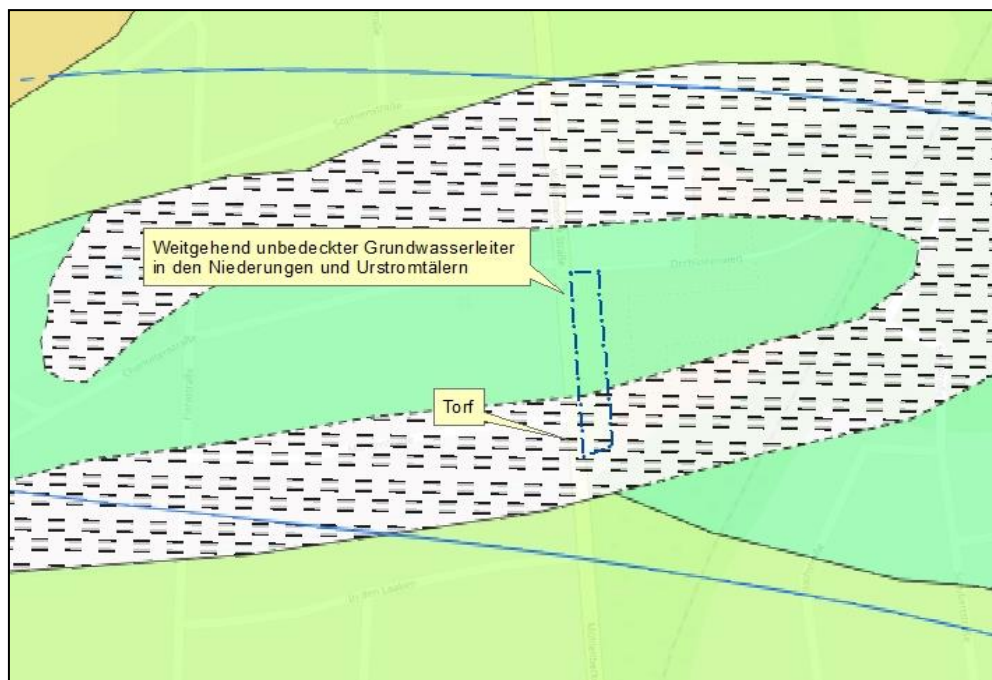


Abb. 4: Oberflächennahe Hydrologie von Brandenburg (Hyk50, ©LBGR Brandenburg)

Die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes 2 liegt bei 0-3m. Die Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Böden (1-2m) ist extrem hoch. Das Rückhaltevermögen ist (gem. Hyk50) sehr gering eingestuft, mit einer Verweildauer des Sickerwassers von wenigen Tagen bis max. 1 Jahr für den Grundwasserleiterkomplex 1.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb geogener anorganischer Qualitätsbeeinflussung von Chlorid $\geq 0,25$ g/l bis in den Postrupel-Grundwasserleiter. Chlorid-Ionen sind für Organismen lebensnotwendig. Sie sind für das Grundwasser vor allem als Anzeiger von Versalzungsprozessen und Verunreinigungen von Bedeutung. Rupeltonfehlstellen können das Nachströmen von Salzwasser der tieferen Schichten ermöglichen.

Der Wasserhaushalt zeigt nach der Karte 'Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg' für das Einzugsgebiet, zu dem das Plangebiet gehört (EZG Kennzahl 5819653) für den Zeitraum 1991 bis 2010 folgende Werte (http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_WO):

- korrigierter Niederschlag 640,5 mm/a
- potenzielle Verdunstung 714,6 mm/a
- reale Verdunstung 425 mm/a
- Grundwasserneubildung 126,1 mm/a
- Oberflächenabfluss 8,7 mm/a
- Abfluss von urbanen Flächen 101,6 mm/a

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Landschaftsplan (SPATH & NAGEL 2016) gering.

II.3.4 Schutzgüter Klima / Luft

Die klimatische und lufthygienische Situation Schildows ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Berlin geprägt. Die Luftverschmutzung Berlins kann sich bis in den Schildower Raum auswirken, wie auch umgekehrt, da die Gemeinde ein klimatischer Entlastungsbereich für den Ballungsraum Berlin ist.

Insgesamt ist die klimatische Situation Schildows sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungsbereichen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und dem hohen Vegetationsanteil sowie den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten als gut einzustufen. Das Tegeler- und das Kindelfließ bilden reliefbedingte Luftleitbahnen, die dem bodennahen Frischlufttransport dienen.

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Mühlenbeck liegt zwischen 8.0 bis 8.5 °C (Digitaler Umweltatlas, Karte 04.02 Langjähriges Mittel der Lufttemperatur, 2001).

Großräumig ist die lufthygienische Belastung innerhalb des Plangebietes, gegenüber der Großstadt Berlin als gering einzustufen. Lufthygienische Belastungen resultieren insbesondere aus dem Schadstoffausstoß im Zusammenhang mit dem Straßennetz.

Das Bioklima, gemessen als Wärmebelastung in der Nacht 2005, weist das Plangebiet als sehr günstig aus (Digitaler Umweltatlas, Karte 04.09, Ausgabe 2009).

II.3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

II.3.5.1 Aktuelle Biotope

Die Biotopkartierung basiert auf der Biotoptypenliste Brandenburgs (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2005) und wurde im Mai 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Karte 1 dargestellt.

Tab. 3: Flächenanteile der Biotope im Geltungsbereich des B-Plans GML Nr. 33 (Stand: 16.05.2018)

Biotopcode	Biotoptyp	Größe in m ²	Anteil in %
0113221	Graben, ständig wasserführend, naturnah, beschattet	36	0,9
051032	Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung – §	654	15,8
051121	Frischwiese, artenreiche Ausprägung	1.831	44,3
0513221	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, mit spontanen Gehölzbewuchs (<10% Gehölzdeckung)	280	6,8
0513222	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, mit spontanen Gehölzbewuchs (10-30% Gehölzdeckung)	96	2,3
0714213	Baumreihe, überwiegend heimische Arten	603	14,6
126122	Straße mit Asphaltdecke ohne Mittelstreifen	531	12,8
12654	Versiegelte Flächen	18	0,4
12740	Lagerflächen, stark verdichtet	85	2,1
Summe Plangebiet		4.134	100

Erläuterung: § = geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG



Abb. 5: Blick von Norden über das Plangebiet

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine sporadisch gemähte Frischwiese aus. Neben typischen Frischwiesenarten magerer Standorte (Gewöhnlicher Rot-Schwingel - *Festuca rubra*, Gewöhnliche Schafgarbe - *Achillea millefolium*) treten auch Arten trockener Standorte (Echter Schaf-Schwingel - *Festuca ovina*, Zypressen-Wolfsmilch – *Euphorbia cyparissia*) sowie Ruderalarten (Kanadische Goldrute - *Solidago canadensis*, Behaarte Segge - *Carex hirta*) und trittresistente Arten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) hinzu.

Im Böschungsbereich im Süden des Plangebiets zum Schildower Laakegraben hin schließt sich eine Feuchtwiese an. Auf den nährstoffreichen, augenscheinlich stark zersetzten und mineralisierten Torfböden treten in Grabennähe typische Feuchtezeiger wie Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*), Echte Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*) auf, während in den höher gelegenen Bereichen neben Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) vermehrt Stickstoffzeiger wie Brennessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*) vorherrschen.

Im Uferbereich haben sich Gehölze in der Strauchschicht verjüngt (Hainbuche - *Carpinus betulus*, Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn - *Acer platanoides* und Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*).

Der Grundstückszaun am Ufer ist von Echtem Hopfen (*Humulus lupulus*) und Dreispitziger Jungfernebe (*Parthenocissus tricuspidata*) berankt.

Zur Kleingartensiedlung hin hat sich eine Grünlandbrache mit spontanem Gehölzbewuchs entwickelt. Geprägt wird sie durch nichtheimische oder Kultur-Arten, die vermutlich aus den benachbarten Gärten eingewandert sind: Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Mirabelle (*Prunus domestica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*) und Weißer Stechapfel (*Datura stramonium*).

Zur Straßenverkehrsfläche gehört eine Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten mit Unterwuchs aus ruderalen Wiesen. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück mehrere größere Holz-Ablagerungen.

Der Schildower Laakegraben verläuft mit einem kleinen Flächenanteil über das Plangebiet und ist in dem Abschnitt naturnah ausgebildet und beschattet.



Abb. 6: Baum- und Biotopkarte

II.3.5.2 Einzelbaumbestand

Im Mai 2018 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet mit den Parametern Baumart, Stammumfang in 1,30 m Höhe, Habitus und Zustand sowie Schadstufe des Baumes kartiert.

Insgesamt wurden im Plangebiet 21 Bäume an der Mühlenbecker Straße aufgenommen (vgl. Tabelle 5). Bei den Straßenbäumen handelt es sich um

- 9 junge Winterlinden (Stammumfang bis max. 58 cm in überwiegend gutem Zustand),
- 2 Berg- und 2 Spitz-Ahorne (Stammumfang 50 bis max. 105 cm in mittlerem Zustand),
- 3 mächtige Schwarz-Erlen (Stammumfang > 161 cm in mittlerem Zustand) sowie
- 1 mehrstämmig Hainbuche (Stammumfang bis zu 170 cm in gutem Zustand)
- 3 weitere Baumarten (Rosskastanie, Birke, Weißdorn) mit jeweils einem Individuum.

Die Einzelbäume sind mit ihrer Nummerierung in der Biotopkarte dargestellt (s. Abbildung 6).

Eine Bewertung des Baumbestandes nach Indigenität (ein-

heimische Bäume), Stammumfang und Zustand (Schadstufe) zeigt für die Schwarz-Erlen und Hainbuche die höchste Wertstufe (vgl. Tabelle 4).

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land gilt die Gehölzsatzung von 2017, nach der die Einzelbäume mit Stammumfängen > 80 cm geschützt sind¹. Nach dieser Satzung fallen 10 der 21 kartierten Bäume unter den kommunalen Baumschutz.



Abb. 7: Blick von Norden über die Mühlenbecker Straße mit Straßenverkehrsgrün

Ausnahmen: Weide, Pappel, Obstbäume und Fichten. Für Eichen, Buchen, Ulmen, Linden und Tannen gilt ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm; Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Tab. 4: Kartierte Einzelbäume im Plangebiet

lfd. Nr.	Baum -Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Zustand und Schäden	Schadstufe	Pkte
1	212	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	98	As, T, Ri	2	3
2	210	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	50	Z (1,8m), s, F, Ri, As, T	3+	1
3	208	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	87	As, (Ri), T, (Riss)	2	2
4	206	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	40	As, Ri!	1-	3
5	204	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	41	As	1	3
6	202	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	37	As, bedrängt von Kastanie	1-	3
7	200	Gewöhnliche Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	104	As, (T), Ri	1	4
8	198	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	43	As, (T)	1	3
9	196	Birke (<i>Betula pendula</i>)	101	As, s	1-	4
10	194	Weißdorn-Art (<i>Crateágus spec.</i>)	50	As, Ri!, T, Z (1,2m), 3m hoch	2	1
11	192	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	41	As, kl. Löcher im Stamm	1	3
12	190	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	105	As, Z (1,5m), T, (s)	1-	2
13	188	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	47	As, kl. Löcher im Stamm	1	3
14	186	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	48	As, (eins), (s)	2+	2
15	184	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	56	As, kl. Löcher im Stamm	2+	2
16	182	Echte Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	86	Z (1,5m), (Riss), Bew, T, eins	2	2
17	180	Winter-Linde (<i>Tilia cf. cordata</i>)	58	As, kl. Löcher im Stamm	1	3
18	178	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	161	N, T, s	2+	5
19	176	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	185	T, s, A	1-	6
20	174/ 172	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	183, 181, 125, 112, 42, 41	T, s, eing, gemeinsame Krone mit Nr. 21	2	5
21	170	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	~170, 96, 96, 62, 60	T, eins, eing, Ri, Stämmlinge zusammengewachsen	0-1	6
		<p>Zustand und Schäden: A Astausbruch As Astschnitt Bew Bewuchs eing eingengter Stand eins einseitige Kronenbildung F Faulstelle N Neigung des Stammes Ri Rindenschaden s schütterere Krone T Totholz Z(x) Zwiesel (Angabe der Höhe in m)</p> <p>! besonders stark ausgeprägtes Merkmal () schwach ausgeprägtes Merkmal</p>				
		<p>Schadstufe: 0 Nicht oder kaum geschädigt; ohne oder mit sehr geringen Schadmerkmalen 1 Leicht geschädigt; mit geringen Schadmerkmalen; im Gesamteindruck überwiegen aber noch die Anzeichen des „gesunden“ oder regenerationsfähigen Baumes 2 Deutlich oder schwer geschädigt; im Gesamteindruck überwiegen die Anzeichen für eine Schädigung; Besserung des Zustandes erscheint jedoch noch möglich, falls hierzu geeignete Maßnahmen (insbesondere Wuchsortverbesserung und -sicherung) ergriffen werden. 3 Sehr schwer geschädigt bzw. abgängig; Zustand kritisch 4 Tot, abgestorben</p> <p>Wert: 5 - 6 Punkte: besonders wertvoller und schützenswerter Baum 3 - 4 Punkte: wertvoller Baum 1 - 2 Punkte: bedingt wertvoller Baum</p> <p>Bewertungsschema Heimische Baumart: 1 Wertpunkt Stammumfang > 160 cm: 3 Wertpunkte Stammumfang > 120 cm: 2 Wertpunkte Stammumfang > 80 cm: 1 Wertpunkt Schadstufe 0/1-: 2 Wertpunkte Schadstufe 2: 1 Wertpunkt Schadstufe 3/4: 0 Wertpunkt</p>				

II.3.5.3 Gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten

Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes wird zu diesem Bebauungsplan ein Artenschutzbeitrag erstellt, der Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der europäischen FFH- (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie für den Geltungsbereich des B-Plans GML Nr.33 behandelt (AVES ET AL. 2019).

Neben der Recherche und Auswertung gebietsbezogener Fachliteratur, Gutachten und Daten aus anderen Projekten, behördlichen Informationen erfolgten in der Zeit von Anfang März bis Ende September 2018 faunistische Erfassungen innerhalb des B-Plangebietes Nr.33 und auf direkt angrenzenden / umgebenden Flächen.

Der Artenschutzbeitrag liegt zum B-Plan-Entwurf vor; die Ergebnisse werden zusammenfassend im Entwurf des Umweltberichts dargestellt.

II.3.5.4 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage zwischen der Mühlenbecker Straße und der Kleingartensiedlung sowie aufgrund der geringen Größe insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, wenngleich die Frisch- und Feuchtwiese aufgrund der Artenausstattung ein hohes biotisches Potenzial aufweisen.

Mit dem Anschluss an den Schildower Laakegraben ist das Plangebiet auch im Hinblick auf den Biotopverbund bedeutsam. Im Plangebiet wurden 21 Einzelbäume an der Mühlenbecker Straße kartiert, von denen insbesondere die vielstämmigen älteren Schwarz-Erlen und die mehrstämmige Hainbuche im südlichen Abschnitt bedeutsam sind.

II.3.6 Schutzgut Landschaft

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und mit einer Wiese bewachsen, die sporadisch gemäht wird. Mehrere Holz-Stapel zeigen die Nutzung als Lagerplatz.

Aufgrund der Lage zwischen der Mühlenbecker Straße und der Kleingartenanlage sowie der unmittelbar umgebenden Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern auf der westlichen Straßenseite und einem nördlich angrenzenden Gartenbaubetrieb und insbesondere aufgrund der geringen Größe kommt dem Plangebiet hinsichtlich des Landschaftsbilds eine geringe Bedeutung zu.

Auch gem. dem Landschaftsplan ist für den Bereich des Plangebiets keine hohe Landschaftsbildqualität dargestellt. Erst den im Süden angrenzenden naturnahen Wäldern und dem Schildower Laakegraben kommt eine hohe Landschaftsbildqualität zu.

Obwohl das Plangebiet teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ und inmitten des Naturparks „Barnim“ liegt, hat es keinerlei Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

Die Mühlenbecker Straße ist als übergeordneter Radweg gekennzeichnet. Nördlich führt über den Orchideenweg ein Reitweg vorbei.

II.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der Lage an der Mühlenbecker Straße sind die Verkehrslärmimmissionen relativ hoch und die lokale lufthygienische Situation im Plangebiet gilt als vorbelastet.

Die Lärmimmissionen entlang der Mühlenbecker Straße liegen auf dem Privatgrundstück nach Angaben des LfU (©GeoBasis-DE/LGB, LVB 03/17 ©LfU, 2017) tagsüber bei > 60 bis 70 dB(A) und nachts bei > 50 bis 60 dB(A) (vgl. Abb. 9) (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/).

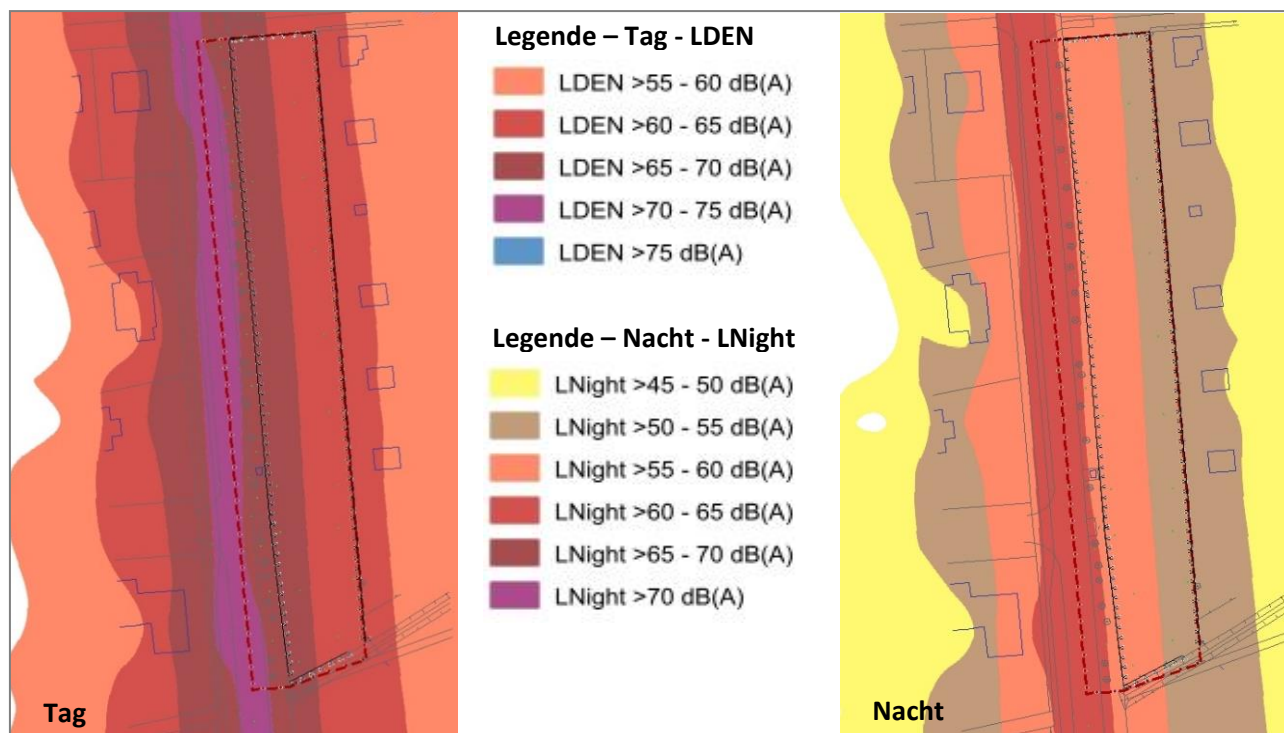


Abb. 8 Straßenverkehrslärm 2017 im Bereich des Geltungsbereichs B-Plan GML Nr.33
(Quelle: ©GeoBasis-DE/LGB, LVB 03/17 ©LfU, 2017)

II.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von den Vorhaben im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmäler nicht betroffen.

II.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bisherige Nutzung voraussichtlich weiter bestehen. Bei ausbleibender Nutzung wird sich im Laufe der natürlichen Sukzession die Vegetation in Richtung Verbuschung / Bewaldung weiterentwickeln.

II.3.10 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und -bewertung

Naturräumlich ist das Plangebiet durch eine flache Grundmoräne aus periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen aus Sand entstanden. Im Süden verläuft eine Rinne mit Niedermoorböden. Die Böden sind überwiegend ohne Nässeeinfluss, im Süden des Gebiets herrscht ein hoher Grundwassereinfluss, das Grundwasser steht hier ca. 2 m unter Flur. Im nördlichen Teilbereich vergrößert sich der Flurabstand auf bis zu 5 Meter unter Flur. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering eingestuft. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Insgesamt ist die klimatische Situation Schildows sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungsbe-
reichen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und dem hohen Vegetationsanteil sowie den umlie-
genden Kaltluftentstehungsgebieten als gut einzustufen.

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage zwischen der Mühlenbecker Straße und der Kleingartensiedlung so-
wie aufgrund der geringen Größe insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen
und Tiere, wenngleich die Frisch- und Feuchtwiese aufgrund der Artenausstattung naturschutzfachlich eine
höhere Wertigkeit aufweisen. Die Feuchtwiese und der Graben fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz.

Mit dem Anschluss an den Schildower Laakegraben ist das Plangebiet auch im Hinblick auf den Biotopver-
bund für an Feuchtbiootope gebundene Pflanzen- und Tierarten bedeutsam.

Im Plangebiet wurden 21 Einzelbäume an der Mühlenbecker Straße kartiert, von denen insbesondere die
vielstämmigen älteren Schwarz-Erlen und die mehrstämmige Hainbuche im südlichen Abschnitt eine hohe
Wertigkeit aufweisen.

Dem Landschaftsbild kommt durch die Lage an der Mühlenbecker Straße und die umgebenden Siedlungs-
strukturen mit Einfamilienhäusern und einer Kleingartensiedlung keine besondere Landschaftsbildqualität
zu.

Die lufthygienische Situation und Lärmbelastung im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der
Mühlenbecker Straße geprägt.

Für das Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale registriert. Alt-
lasten sind nicht bekannt.

II.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind nach Anla-
ge 1 Nr. 2 Buchstabe b) BauGB - soweit möglich - insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen
auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben sowie der Kumulierung
mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben.

Dabei soll sich die Beschreibung auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen,
grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden
sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken und zudem den auf Ebe-
ne der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umwelt-
schutzziele Rechnung tragen.

Grundlage für die Abschätzung der Umweltauswirkungen sind die Festsetzungen im Bebauungsplan GML
Nr. 33 „Autohandel an der Mühlenbecker Straße“ im Vergleich zur aktuellen Situation bzw. die zu diesem
Zeitpunkt vorliegende Datenbasis gem. der Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel II.3). Für die Beurteilung der
Auswirkungen spielt der Zeitraum der Realisierung grundsätzlich keine Rolle.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden sowohl die vorhandenen Qualitäten und Vorbelas-
tungen als auch die Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes den zu erwartenden Beeinträchtigungen
gegenüber gestellt. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

II.4.1 Wirkraum

Hinsichtlich des Bodens sowie der Biotope als standortgebundene Schutzgüter treten keine Auswirkungen über den Geltungsbereich des Plangebiets hinaus auf. Die Wirkräume für die Schutzgüter Klima / Lufthygiene und Landschaftsbild gehen geringfügig über das Plangebiet hinaus. Von entstehenden Lärmemissionen der zulässigen Nutzungen könnten Bewohner in der Umgebung des Plangebiets betroffen sein. Mit Auswirkungen auf das Grundwasser ist bei einer Versickerung der Niederschläge vor Ort nicht zu rechnen.

II.4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

Durch die aktuelle Wiesennutzung ist der Boden gegenüber Überbauung und Versiegelung als empfindlich zu bewerten.

Der Straßenraum der Mühlenbecker Straße mit der asphaltierten Fahrgasse und dem Verkehrsgrün bleibt weitestgehend unverändert; nur für die Zufahrt zum Grundstück wird eine kleine Fläche versiegelt.

Auf dem Privatgrundstück werden bisher unversiegelte Flächen zukünftig versiegelt. Für das geplante Gebäude wird im Bebauungsplan eine Grundfläche von maximal 160 m² festgesetzt; die sonstigen Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes werden für das Abstellen und Präsentieren von Kraftfahrzeugen als teilversiegelte Fläche angelegt. Dabei werden die Zufahrt und die zum Gebäude gehörenden Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster und sonstige Wege und Ausstellungsflächen als wassergebundene Decke hergestellt. Bestehende Vorbelastungen für das Schutzgut Boden beschränken sich auf Holz-Lagerflächen, die zur Verdichtung des Bodens geführt haben; diese Flächen nehmen eine Fläche von 85 m² ein (vgl. Tabelle 5). Abzüglich dieser im Plangebiet vorhandenen verdichteten Flächen werden durch das Vorhaben insgesamt 1.592 m² erstmalig überbaut und voll- sowie teilversiegelt. Auf diesen Flächen wird der Boden keinerlei bzw. nur noch eingeschränkte Bodenfunktionen übernehmen.

Setzt man für die teilversiegelten / verdichteten Flächen einen Faktor von 2:1 bis 3:1 für vollversiegelte Flächen an, so werden (rechnerisch) insgesamt 718 m² zusätzlich überbaut und vollversiegelt (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: Versiegelungs- und Vegetationsflächenbilanz im Plangebiet

Flächenkategorie	Bestand / Fläche in m ²	Planung / Fläche in m ²	Delta in m ²	Rechnerisch zusätzliche Vollversiegelung	
				Faktor	in m ²
Gebäude (Vollversiegelung)		160	+ 160	1:1	160
Pflasterfläche		486	+ 486	1:0,5	243
Wassergebundene Wegedecke / Schotterrasen		946	+ 946	1:0,3	315
Lagerflächen	85	0	-85	1:1	0
Asphaltierte Fahrbahn	531	531	0		
Verkehrsbegleitgrün / Baumreihe	621	588	-33		
Graben, Feuchtwiese / SPE mit Pflanzgebot	690	1.000	310		
Sonstige Vegetationsflächen (Frischwiese / Grünlandbrache)	2.207	0	-2.207		
Pflanzgebot	0	423	423		
Summe	4.134	4.134	0		718

Potenzielle Verunreinigungen des Bodens sind bei einer sach- und ordnungsgemäßen Nutzung nicht zu erwarten. Grundsätzlich können Bodenverunreinigungen durch Unfälle oder Leckagen (z.B. Ölverluste von Fahrzeugen, Brandbekämpfung) nicht gänzlich ausgeschlossen werden, was insbesondere auf unversiegelten Flächen zu Bodenverunreinigungen führen würde. Während der Bauzeit sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten.

II.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Der Schildower Laakegraben ist durch die Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen; durch die Festsetzung einer SPE-Fläche wird die eigentliche Vorhabenfläche zum Schildower Laakegraben hin ausreichend abgepuffert. Niederschlagswasser werden vollständig vor Ort versickert, so dass keine negativen Auswirkungen für die Wasserführung des Grabens durch das Vorhaben entstehen.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser kann im Hinblick auf die Funktion der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Überbauung und -versiegelung auf ca. 0,15 ha Fläche beeinträchtigt werden. Da der überwiegende Flächenanteil des Plangebiets unversiegelt bleibt oder wasserdurchlässig gestaltet wird und die Niederschlagswasser der kleinen überbauten und versiegelten Flächen vor Ort versickert werden, sind erheblich negative Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt auszuschließen.

Baubedingte Wasserhaltungen werden bei ebenerdiger Bauweise voraussichtlich nicht erforderlich. Wird eine Grundwasserabsenkung erforderlich, ist das geförderte Grundwasser im unmittelbaren Umfeld der Wasserhaltung zu versickern und dem Boden wieder zuzuführen, um Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und Beeinträchtigungen für den Schildower Laakegraben zu vermeiden.

Verschmutzungen des Grundwassers sind während der Bauzeit und bei einer ordnungsgemäßen Nutzung aufgrund der überwiegend geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (SPATH & NAGEL, 2016) nicht zu erwarten. Grundsätzlich kann eine Verunreinigung auf unversiegelten Flächen durch Unfälle oder Leckagen (z.B. Ölverluste von Fahrzeugen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Während der Bau- und Betriebszeit sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten.

Sowohl im Bestand als auch durch das Vorhaben wird das Grundwasser nicht durch aufsteigendes Salzwasser gefährdet, da weder Abgrabungen bis in tiefere Bodenschichten noch ein Aufschluss des Grundwasserleiters mit dem Vorhaben verbunden sind.

Hinweis: Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) sowie ins Oberflächengewässer stellt gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Für die Niederschlagsentwässerung ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen. Auch eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß §§ 8, 9, 13, 10 und 57 WHG der behördlichen Erlaubnis.

II.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Emissionen entstehen während der Bauphase durch Baufahrzeuge und -maschinen, die zeitlich beschränkt sind und als nicht erheblich eingeschätzt werden. Bei starker Trockenheit können baubedingte Staubemissionen auftreten, denen bei Bedarf durch Bewässerungsmaßnahmen entgegen zu wirken ist.

Betriebsbedingte Emissionen des motorisierten Individual-Verkehrs sind bei zu erwartenden Fahrzeugbewegung der Mitarbeiter und Kunden von ca. 20 bis 30 Fahrten täglich innerhalb der Geschäftszeiten (wochentags bis 18 Uhr, samstags bis 13 Uhr) lufthygienisch nicht relevant. Außerdem ist kein Lieferverkehr durch Transport-Fahrzeuge vorgesehen, da die zu veräußernden Gebrauchtfahrzeuge in gutem Zustand sind und selbst über das Straßennetz zum Ausstellungsplatz gefahren werden.

II.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gegenüber Nutzungsintensivierungen empfindlich ist, allerdings durch die bereits vorhandene Umgebung auch vorbelastet ist.

Durch die geplante Nutzung geht eine ca. 0,2 ha große Wiesenfläche verloren, die zur Frischluftbildung beiträgt und lokalklimatisch etwas ausgleichend wirkt (Offenlandfläche). Auf der anderen Seite werden in geringem Maße Flächen überbaut und vollversiegelt, was durch die Wärmespeicherkapazität der Oberflächen grundsätzlich zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit sowie einer geringeren nächtlichen Abkühlung führen kann. Aufgrund der geringen Größe und einer Teilversiegelung mit Vegetationsbewuchs bleiben die Auswirkungen auf das lokale Klima untergeordnet einzuschätzen. Auch werden Wind- und Austauschverhältnisse durch die geringfügige Neubebauung nicht erheblich eingeschränkt.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte sowie zur Anpassung gegenüber der Zunahme sommerlicher Hitze im Zuge des Klimawandels bestehen neben einer Begrünung von Flachdächern und Fassaden auch in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Hinsichtlich des Treibhauseffektes weist das Klimagas CO₂ (Kohlendioxid) den höchsten Anteil auf. Da bei einer konventionellen Energieerzeugung durch Kraftwerke mit Kohle als Haupt-Energieträger ca. 700 kg CO₂-Emissionen / MW und bei einer Stromerzeugung aus umweltfreundlichen Energieträgern nur ca. 150 kg CO₂ / MW erzeugt werden, dient die Nutzung von „sauberer“ Energie den Klimaschutz-Zielen und kann die Umwelt bzgl. die Kohlendioxid-Belastung erheblich, also um mehr als 75 % entlasten. Bei dem derzeitigen Planungsstand liegen noch keine konkreten Vorstellungen zur Strom- und Wärmeerzeugung vor.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

II.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist aufgrund der Vegetationsbestände eine mittlere Empfindlichkeit und im südlichen Abschnitt eine höhere Empfindlichkeit für dieses Schutzgut auf.

Die geschützte Feuchtwiese im südlichen Bereich des Plangebietes ist von den Bauvorhaben nicht betroffen, wird erhalten und qualifiziert. Diese Fläche ist auch für den Biotopverbund entlang des Schildower Laakegrabens bedeutsam und sichert den Verbund weiterhin.

Durch die zulässigen Bauvorhaben werden 1.543 m² Frischwiesen und 376 m² artenarme Grünlandbrache verlustig gehen. Da die Verlustbiotope für Pflanzen und Tiere vor allem eine lokale Bedeutung haben, sind die Auswirkungen als mäßig erheblich einzuschätzen.

Die Baumreihe an der Mühlenbecker Straße wird durch das Vorhaben nicht wesentlich berührt; lediglich für die Zufahrt werden 30 m² versiegelt. Baumverluste sind mit dem Vorhaben nicht verbunden; die zwei Straßenbäume (Nr. 1, 2) unmittelbar an der geplanten Grundstückszufahrt können erhalten werden. Einschlägige Baumschutzmaßnahmen sind zu beachten.

II.4.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete gem. § 20 BNatSchG

Das Plangebiet liegt etwa zur Hälfte innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“.

Die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Oberhavel hält für das Vorhaben eine Befreiung aus dem LSG „Westbarnim“ für möglich (Schreiben vom 15.03.2019).

II.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebiets weist aufgrund der Lage an der Mühlenbecker Straße und den umgebenden Siedlungen eine geringe Empfindlichkeit auf.

Mit der maximal 8 m hohen Bebauung und Befestigung einer bisher un bebauten Freifläche geht zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes einher, aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, dem Erhalt der Feuchtwiesen zum Schildower Laakegraben und der straßenbegleitenden Baumreihe sowie der guten Eingrünung des Gebiets insbesondere zu der rückwärtig angrenzenden Kleingartensiedlung durch eine Heckenpflanzung fügt sich das Vorhaben in das siedlungsgeprägte Landschaftsbild ein.

Erholungsgebiete sind von den zulässigen Nutzungsänderungen im Plangebiet nicht direkt betroffen.

II.4.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Von Lärmimmissionen können Bewohner der Einfamilienhaussiedlung an der Mühlenbecker Straße gegenüber dem Plangebiet sowie der Kleingartensiedlung östlich angrenzend an das Plangebiet betroffen sein.

Da die Wohnqualität bereits heute durch den Straßenverkehr vorbelastet ist und die Lärmimmissionswerte aus dem Straßenverkehr die bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärmemissionen der geplanten Kfz-Verkaufsfläche mit durchschnittlich 20 bis 30 Fahrzeugbewegungen täglich bei weitem übersteigen, sind relevante Auswirkungen und zusätzliche Belastungen für die Nachbarschaft auszuschließen. Grundsätzlich sind baulärmbedingte Emissionen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z.B. konsequenter Einsatz lärmreduzierter Maschinen) soweit zu begrenzen, dass die Richtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm eingehalten werden.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der Pkw-Verkaufsfläche sind aufgrund der geringen Größe und geringen Pkw-Bewegungen ebenfalls auszuschließen.

Relevante Lichtimmissionen sind mit dem Vorhaben ebenfalls nicht verbunden, da die gewerbliche Nutzung ausschließlich tagsüber stattfindet (wochentags bis 18 Uhr und samstags bis 13 Uhr) und der Vorhabenträger keine beleuchteten und bewegten Werbetafeln beabsichtigt.

Durch die Herrichtung einer wassergebundenen Wegedecke oder Schotterfläche für die Pkw-Verkaufsfläche und die Errichtung eines nicht unterbauten Einzelgebäudes sind keine Erschütterungen in prüfungsrelevantem Umfang zu erwarten. Im Übrigen treten erfahrungsgemäß keine wesentlichen Erschütterungen infolge von Baumaßnahmen bei Abständen von > 20 m auf.

Relevante Wärme- und Strahlungs-Emissionen sind aufgrund des geringen Umfangs an Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

II.4.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

II.4.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Der anfallende Müll liegt im Rahmen des üblichen Hausmülls, darüber hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Die Abwasserentsorgung soll über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen; das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern wird seitens des Vorhabenträgers sichergestellt.

II.4.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit den geplanten Nutzungen ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.

II.4.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Bei den Wechselwirkungen geht es um konkurrierende Belange des Umwelt- und Naturschutzes und um sich gegenseitig abschwächende oder verstärkende Umweltaspekte, die für das Plangebiet nicht zu erwarten sind. Der Grad der Versiegelung korrespondiert mit den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima sowie mit dem Vegetationsverlust.

Eine relevante wechselseitige bzw. sich gegenseitig bedingende negative Interaktion zwischen den Umweltbelangen ist nicht erkennbar.

II.4.14 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gem. der Anlage 1 zum BauGB Nr. 2 Buchstabe b) Doppelbuchstabe ff) sind in der Umweltprüfung auch Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich kumulierender Wirkungen einzubeziehen.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

II.4.15 Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung können durch zusätzliche Bodenüberbauung und -versiegelung auf ca. 0,15 ha Fläche beeinträchtigt werden. Da die Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets versickert werden, verbleiben keine erheblich negativen Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt und das lokale Klima.

Zu den Verlustbiotopen gehören eine Frischwiese und artenarme Grünlandbrachen; die geschützte Feuchtwiese wird erhalten und qualifiziert und damit der Biotopverbund gestärkt. Die Baumreihe an der Mühlenbecker Straße wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Für das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“, zu dem ca. die Hälfte des Privatgrundstücks gehört, wird eine Befreiung seitens der Unteren Naturschutzbehörde für möglich gehalten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Emissionen durch die Herrichtung des Grundstücks und 20 bis 30 Pkw-Bewegungen sind aufgrund des geringen Umfangs und unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung durch die Mühlenbecker Straße weder lärm- noch lufthygienisch relevant.

Durch den Erhalt der grabennahen Feuchtwiese und der straßenbegleitenden Baumreihe sowie eine gute Eingrünung zur Kleingartensiedlung hin wird sich das Vorhaben in das siedlungsgeprägte Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen; Altlasten sind nicht bekannt.

II.5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

II.5.1 Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

Die Behandlung der Eingriffsregelung ergibt sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz §§ 13 bis 18 und dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz §§ 6 und 7 sowie aus dem Baugesetzbuch.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die durch die Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass grundsätzlich nur die Differenz zwischen den bereits erfolgten Eingriffen bzw. dem rechtlich Zulässigen und dem, was im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, des Ausgleichs bedarf.

Der Ausgleich bzw. der Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist entweder durch Festsetzungen nach § 9 BauGB im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB (städtebauliche Verträge) zu sichern.

II.5.2 Methodische Grundlagen

II.5.2.1 Kompensation von Bodenversiegelungen

Gemäß der im Land Brandenburg zur Anwendung empfohlenen Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) sind für zusätzliche Versiegelung auf Böden allgemeiner Funktionsausprägung mit erster Priorität Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Es können auch Gehölzpflanzungen, die Extensivierung von Grünland oder die Umwandlung von Acker in Grünland mit entsprechenden Faktoren angerechnet werden.

Insgesamt sind 718 m² Vollversiegelung zu kompensieren.

II.5.2.2 Kompensation von Biotopverlusten

In Anlehnung an die Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) werden für den Verlust von Biotopen verschiedene Kompensationsfaktoren in Ansatz gebracht. So können bspw. Ackerflächen durch höherwertige Bepflanzungsmaßnahmen im Flächenverhältnis < 1 kompensiert werden, während höherwertige Verlustbiotop wie alte Hecken mit entsprechend höheren Faktoren in Ansatz zu bringen sind.

Der Verlust von vegetationsfreien und verdichteten Flächen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar und ist nicht in Ansatz zu bringen.

Insgesamt ist der Verlust von Offenlandbiotopen (Grünlandbrache, Frischwiese, Unterwuchs Baumreihe) auf 1.919 m² zu kompensieren.

II.5.2.3 Kompensation der Baumverluste geschützter Bäume

Nach derzeitiger Planung werden keine Baumverluste erforderlich und nachfolgend nicht weiter betrachtet. Sollten Baumfällungen erforderlich werden, so ist auf der Baugenehmigungsebene für die Ermittlung der Kompensation die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land von 2017 anzuwenden.

II.5.3 Schutzgutbezogene Bilanzierung der kompensationspflichtigen Eingriffe

Eine funktions- und flächenbezogene Bilanzierung der Eingriffsfolgen führt zu einer differenzierten Betrachtung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Nach den Naturschutzgesetzen sind mit erster Priorität Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. zu minimieren (vgl. Kapitel II.7.1).

Des Weiteren sind für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen Ausgleichsmaßnahmen im räumlich - funktionalen Zusammenhang am Ort des Eingriffs bzw. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle vorzusehen (vgl. Kapitel II.7.2).

In Anlehnung an die Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUV 2009) sind die Kompensationserfordernisse mit den jeweiligen Kompensationsfaktoren in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 6: Ermittlung der kompensationspflichtigen Versiegelung im Plangebiet

Art des Eingriffs	Größe in m ²	Kompensationserfordernis und Maßnahme			
		Art der Maßnahme	Größe in m ²	Kompensationsfaktor	Anrechenbar in m ²
Schutzgut Boden					
Zusätzliche Versiegelung (rechnerisch)	718	Gehölzpflanzungen (SPE und Pflanzgebot)	523	1:2	261
		Feuchtwiesen-Entwicklung SPE	900	1:2	450
Summe	718		1.423		711
Schutzgut Biotope					
Verlust Grünlandbrache, Frischwiese, Unterwuchs Baumreihe	1.919	Gehölzpflanzungen (SPE und Pflanzgebot)	523	1:2	1.046
		Feuchtwiesen-Entwicklung und Pflege SPE	900	1:1	900
Summe	1.919		2.173		1.946

In Tabelle 7 wird die Beeinträchtigung je Schutzgut unter Berücksichtigung der Vorbelastung den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Tab. 7: Schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche	Kompensationsmaßnahmen	Fläche	Bilanz: positiv / negativ
Schutzgut Boden								
Lagerflächen	Vollversiegelung durch Gebäude	160 m ²	Erhalt und Verbesserung der Bodenfunktionen	Verwendung luft- und wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze Verzicht auf intensive Pflege und Bewirtschaftung innerhalb der SPE-Flächen	1.000 m ²	Bodenverbesserung durch <ul style="list-style-type: none"> • Heckenpflanzungen an östlicher Plangebietsgrenze • Biotopentwicklung mit Gehölzpflanzungen und extensiver Feuchtwiesenpflege in der SPE Fläche 	423 m ² 1.000 m ²	Flächen zur Entsiegelung stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Bodenverbessernde Maßnahmen durch Bepflanzungen und extensiver Wiesenpflege im Plangebiet kompensieren den Eingriff in dieses Schutzgut vollständig.
Straßenverkehrsfläche	Teilversiegelung durch Pflasterflächen	486 m ²						
	Teilversiegelung durch Parkplatzabstellflächen (wassergebundene Decke)	946 m ²						
Schutzgut Wasser								
Lagerflächen	Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung durch Vollversiegelung	160 m ²	Sicherung der Grundwasservorräte Erhalt der Grundwasserneubildungsrate und der Retentionsfähigkeit Erhalt der Grundwasserqualität	Verwendung luft- und wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze		Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort		Durch die vollständige Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet bleiben die Funktionen der Retention und Grundwasserneubildung erhalten, so dass kein relevantes Defizit für das Schutzgut Wasser verbleibt.
Straßenverkehrsfläche	Teilversiegelung durch Pflasterflächen	486 m ²						
	potenzielle Verunreinigung des Grundwassers durch Versickerung von Schadstoffen auf wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen	946 m ²						
Schutzgut Klima / Luft								
Lagerflächen	Veränderung des lokalen Klimas durch Verlust von Offenlandbiotopen	1.919 m ² 1.432 m ²	Erhalt der günstigen klimatischen Situation	Minderung baubedingter Staubimmissionen durch entsprechende Befeuchtung		Heckenpflanzungen an östlicher und nördlicher Plangebietsgrenze Biotopentwicklung mit Gehölzpflanzungen in der SPE Fläche	423 m ² 1.000 m ²	Durch Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Klimafunktionen ausgeglichen.
Straßenverkehrsfläche	Erhöhung der Lufttemperatur durch vegetationsfreie Flächen (Voll- und Teilversiegelung)							

Vorbelastung	Wirkung des Projektes	Fläche	Ziele d. Naturschutzes	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Fläche	Kompensationsmaßnahmen	Fläche	Bilanz: positiv / negativ
Schutzgut Biotope								
Lagerflächen Straßenverkehrsfläche	Verlust von Frischwiesen Verlust Grünlandbrachen und Ruderalvegetation	1.543 m ² 376 m ²	Erhalt und Verbesserung der Lebensraumfunktionen für wildwachsende Pflanzen und wildelebende Tiere	Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze		Heckenpflanzungen an östlicher und nördlicher Plangebietsgrenze Biotopentwicklung mit extensiver Feuchtwiesenpflege und Gehölzpflanzungen in der SPE Fläche	423 m ² 1.000 m ²	Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets können den Biotopverlust vollständig kompensieren.
Schutzgut Landschaftsbild								
Lagerflächen Straßenverkehrsfläche	Kleinflächige Bebauung und gewerbliche Nutzung auf ca. 2/3 eines Privatgrundstücks innerhalb eines siedlungsgeprägten Raumes an der Mühlenbecker Straße, das bisher als Wiese und Lagerfläche genutzt wurde	2.000 m ² (von 3.000 m ²)	Einpassung des Vorhabens in den Landschaftsraum	Erhalt aller Straßenbäume		Heckenpflanzungen an östlicher und nördlicher Plangebietsgrenze Biotopentwicklung mit extensiver Wiesenpflege und Gehölzpflanzungen in der SPE Fläche	423 m ² 1.000 m ²	Durch Heckenpflanzungen wird die Plangebietsgrenze zur Kleingartensiedlung abgeschirmt; der südliche Teil bis hin zum Schildower Laakegraben wird von Bebauung freigehalten und als Grünland dauerhaft gemäht. Durch die Maßnahmen fügt sich das Vorhaben in das Landschaftsbild ein.

II.5.4 Ergebnis der Bilanzierung

Durch die zulässigen Vorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, findet für alle eingriffsrelevanten Schutzgüter ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Die eingriffsrelevante Überbauung und Voll- / Teilversiegelung kann um insgesamt ca. 1.592 m² zunehmen und geht mit dem vollständigen / partiellen Verlust der Bodenfunktionen sowie der Minderung der Grundwasserneubildung einher. Durch Teilversiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut deutlich reduziert. Die verminderte Grundwasserneubildung wird durch Versickerung vor Ort ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden als auch für den Biotopverlust kann durch folgende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden:

- Entwicklung und Pflege einer extensiven Feuchtwiese in der SPE-Fläche (900 m²),
- Gehölzpflanzungen durch Pflanzgebot an der hinteren Grundstücksgrenze und als Abgrenzung zur Feuchtwiese innerhalb der SPE-Fläche (523 m²).

Zusammenfassend können die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die empfohlenen Maßnahmen kompensiert werden.

II.6. Besonderer Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Gemäß § 44 Abs. 5 unterliegen alle Brutvogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV dem besonderen Artenschutz und den o.g. Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Die o.g. Verbote gelten uneingeschränkt auf der Vollzugsebene, d.h. bei Baumaßnahmen im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren. Die Verbote unterliegen nicht der Abwägung. Die Gemeinde muss daher auf der Ebene der Bauleitplanung prüfen, ob der Plan im Hinblick auf die o.g. Verbote vollzugsfähig ist.

Gemäß der durchgeführten Biotopkartierung wurden keine besonders geschützten **Pflanzenarten** ermittelt, Punkt 4 kann somit ohne weitere Prüfung entfallen.

Ob besonders geschützte **Tierarten** betroffen sind und in welchem Ausmaß, wird in einem gesonderten Artenschutzbeitrag derzeit untersucht. Der Artenschutzbeitrag wird zum B-Plan-Entwurf vorgelegt.

II.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c) ist zu erläutern, inwieweit Maßnahmen die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sowohl während der Bauphase als auch während der Betriebsphase vermeiden, verhindern, verringern oder ausgleichen können.

II.7.1 Empfehlungen für Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen

II.7.1.1 Schutz des Oberbodens und des Grundwassers

Bodenverdichtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und ggf. nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (wird im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt). Insbesondere ist auf die Nutzung der Feuchtwiese im südlichen Plangebiet als Baustelleneinrichtungsfläche zu verzichten.

Potenzielle Bodenbelastungen, z.B. durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen, sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

II.7.1.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Gem. § 54 Abs. (4) des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Zur Umsetzung dieser Maßgabe sollte das auf Dachflächen und ebenerdigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf denen es anfällt, versickert werden.

Stellplätze und Zufahrten sowie Wege sollen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine) hergestellt werden. Auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen soll verzichtet werden.

II.7.1.3 Hinweise zur Emissionsbegrenzung

Baulärmbedingte Emissionen sind durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z.B. konsequenter Einsatz lärmreduzierter Maschinen) soweit zu begrenzen, dass die Richtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm eingehalten werden. Eine frühzeitige Information der betroffenen Anwohner kann Konfliktsituationen mindern.

Staubimmissionen während der Bauarbeiten sind mit Bewässerungen entgegen zu wirken.

Auf zeitlich veränderliches Licht (z. B. selbstleuchtende und blinkende Werbeschilder) ist zu verzichten.

Da bei dem derzeitigen Planungsstand noch keine konkreten Vorstellungen zur Strom- und Wärmeerzeugung vorliegen, werden folgende grundsätzliche Empfehlungen gegeben:

- Nutzung umweltfreundlicher Energieträger zur Stromerzeugung,
- Reduktion der Emissionen durch Minimierung des Energieverbrauchs entsprechend dem Stand der Technik (bspw. können die Emissionen der hauseigenen Energieversorgung durch die Verwendung abgasarmer Anlagen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden).

II.7.1.4 Spezielle Hinweise zum Klimaschutz

Neben der Begrünung von Dachflächen, dem Erhalt und der Neupflanzung von Gehölzen ist insbesondere die Albedo – also die Rückstrahlwirkung – und die Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen zu erhöhen. Dies kann durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien für die Fassaden und die Verwendung heller Fassadenfarben erreicht werden.

II.7.1.5 Erhalt und Schutz von Straßenbäumen

Der Baumbestand innerhalb der Straßenfläche ist in seinem Kronentraufbereich vor Beeinträchtigungen (z.B. Befahren und Ablagern von Materialien oder Abfall) zu schützen.

Während der Bauarbeiten sind die einschlägigen Baumschutzmaßnahmen der RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen 1999) und der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, 2002) zu berücksichtigen.

II.7.1.6 Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden im Artenschutzbeitrag Hinweise gegeben. Der Artenschutzbeitrag wird zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

II.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebiets

II.7.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

In der insgesamt 1.000 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ist entlang der Grenze zum Gewerbegebiet eine zweireihige freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen. Bei einer Breite von durchschnittlich 5 m und einer Gesamtlänge von ca. 20 lfm ergibt sich eine Flächengröße für die Heckenpflanzung von 100 m² bzw. 10 % der Gesamtfläche. Für die Pflanzung ist durchschnittlich je 1,5 m² ein Strauch mit der empfohlenen Mindestpflanzgröße zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte und einheimische Straucharten gem. Pflanzliste zu verwenden (s. Kapitel II.7.2.3).

Auf der verbleibenden Fläche mit einer Größe von ca. 900 m² ist die Feuchtwiese regelmäßig mindestens einmal jährlich zu mähen ist. Der regelhafte Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis Ende September. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Befahrung entlang des Schildower Laakegrabens durch den WBV zu Unterhaltungszwecken bleibt unberührt.

II.7.2.2 Gehölzpflanzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

Auf insgesamt 423 m² sind entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets Hecken aus standortgerechten und gebietsheimischen Arten zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzung ist pro 1,5 Quadratmeter mindestens ein Strauch (Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu verwenden. Es sind standortgerechte und einheimische Straucharten gem. Pflanzliste zu verwenden (s. Kapitel II.7.2.3).

II.7.2.3 Empfohlene Pflanzliste

Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen soll sicherstellen, dass die Pflanzen gut anwachsen und sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen. Mit der Verwendung dieser Gehölze wird die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum gefördert.

Straucharten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

II.7.3 Kostenschätzung nach DIN 276

Die Kostenschätzung geht von durchschnittlichen Preisen (netto) im Garten- und Landschaftsbau aus. Die Kostenschätzung enthält die Herstellungsmaßnahmen einschl. ~~Herstellungs-~~ Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über mindestens 3 Jahre. Insgesamt sind zur Erstellung der Maßnahmen einschließlich der Kosten für die externen Maßnahmen ca. 12 TEUR netto aufzuwenden (vgl. Tabelle 8).

Tab. 8: Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33“

Maßnahme	Einzelpreis netto	Fläche in m ²	Gesamtpreis netto
Heckenpflanzung innerhalb der SPE-Fläche	15 € / m ²	100	1.500 €
Heckenpflanzung Pflanzgebot innerhalb des GEe	15 € / m ²	423	6.345 €
Einschürige Mahd der Feuchtwiese innerhalb der SPE-Fläche	3,50 € / m ²	900	3.150 €
Ansaat auf Schotter	1 € / m ²	750	750 €
Gesamtsumme, netto			11.745 €

II.8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternative Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzulegen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl sind anzugeben.

Die so genannte Nullvariante stellt keine Alternative dar, da nur im Zusammenhang mit diesem Vorhaben der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden kann.

Nicht zuletzt ist im Allgemeinen auch die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf unbelasteten Flächen, insbesondere auf Flächen außerhalb von bestehenden Siedlungsflächen, aufgrund der höheren Empfindlichkeit des Naturraums deutlich größer.

II.9. Verbleibende erhebliche Negativauswirkungen

Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan kann der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden. Es verbleiben keine erheblichen Negativauswirkungen.

II.10. Zusätzliche Angaben

II.10.1 Wichtige Merkmale und verwendete technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte entsprechend der Kartieranleitung Brandenburg (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2004). Die faunistischen Untersuchungen entsprechen dem fachlichen Standard.

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen bildet der Leitfaden „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009)“ (MLUR 2009). Danach wurden die jeweiligen Schutzgüter erfasst und bewertet und eine Prognose der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen vorgenommen. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgte eine verbalargumentative Erheblichkeitseinschätzung der Auswirkungen.

Hinsichtlich der europarechtlichen Artenschutzbelange wird zum B-Plan-Entwurf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (AVES ET AL. 2019) vorgelegt.

II.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die vorliegenden Daten werden als ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 auf die Umwelt hinreichend beurteilen zu können.

II.10.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans - Monitoring

Gem. § 4c Satz 1 BauGB überwachen „die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“

Mit dem Monitoring sollen primär prognostische Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle gehalten werden. Des Weiteren soll die Kommune für den Fall, das die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmt, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen können, damit nicht vorhersehbare Auswirkungen nicht zu Lasten der Umwelt gehen.

Bei Umsetzung des B-Plans ist nicht mit signifikanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von der diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes zu rechnen, so dass diesbezüglich auf die Festsetzung von Monitoring-Maßnahmen verzichtet werden kann.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sollte durch die Gemeinde Mühlenbecker Land erstmalig ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und erneut nach weiteren drei Jahren überprüft werden.

II.11. Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land

II.11.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **Inhalt 1:** Innerhalb der festgesetzten SPE-Fläche ist eine zweireihige freiwachsende Heckenpflanzung an der nördlichen Grenze zum eingeschränkten Gewerbegebiet anzulegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich je 1,5 m² ein Strauch (Mindestpflanzgröße 2 x v., o.B., 60 - 80 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- **Inhalt 2:** Die Teilfläche der festgesetzten SPE-Fläche außerhalb der freiwachsenden Hecke ist mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelhafte Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis Ende September. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- **Begründung:** Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Wiese im Hangbereich soll durch extensive Pflege aufgewertet und zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden. Die Heckenpflanzung soll die Gewerbefläche mit den geplanten Kfz-Stellplätzen von der schutzwürdigen Feuchtwiese abschirmen und vor Beeinträchtigungen schützen. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

II.11.2 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

- **Inhalt:** In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich pro 1,5 m² ein Strauch (Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu pflanzen.
- **Begründung:** Die Anpflanzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und schirmen die gewerbliche Nutzung von der angrenzenden Kleingartensiedlung ab. Gehölze bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insektenarten; sie filtern gas- und staubförmige Emissionen und tragen so zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen soll sicherstellen, dass die Pflanzen gut anwachsen und sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen. Mit der Verwendung dieser Gehölze wird die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum gefördert. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

II.11.3 Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

- **Inhalt:** Der festgesetzte Einzelbaumbestand ist zu erhalten und in seinem Kronentraufbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- **Begründung:** Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich um Straßenbäume. Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen, prägen das Ort- und Landschaftsbild positiv, tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei und spenden Schatten. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie positiv auf das Kleinklima und tragen zur Klimaverbesserung bei. Bäumen kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels eine zentrale Bedeutung als Klimaanpassung zu, um Hitzestress in verdichteten Siedlungsgebieten zu mindern.

II.11.4 Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

- **Inhalt 1:** Stellplätze sowie Ausstellungsflächen für Kfz sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auszubilden (bspw. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.
- **Inhalt 2:** Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.
- **Begründung:** Gem. § 54 Abs. (4) des Brandenburgischen Wassergesetzes (i.d.F. 2017) ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert.

II.11.5 Realisierungszeitraum

- **Inhalt:** Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen.
- **Begründung:** Diese Maßgabe soll eine möglichst baldige Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffsfolgen sicherstellen.

II.11.6 Anlage zur Pflanzenfestsetzung: Pflanzenauswahl gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

Straucharten

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn

<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

II.12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 02.07.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow beschlossen.

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Gebrauchtwagenhandel an der Mühlenbecker Straße Ecke Orchideenweg fest. Der neue Standort dient als Ersatz für den bisherigen Standort am südlichen Ortseingang von Schildow an der Berliner Stadtgrenze in der unmittelbaren Nähe zum Tegeler Fließ (Flurstück 157, Flur 12, Gemarkung Schildow). Mit der Verlagerung des Gebrauchtwagenhandels wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles und insbesondere der südlichen Ortseingangslage entsprochen.

Aktuelle Situation

Die Böden im Plangebiet bestehen überwiegend aus Sand, im Süden verläuft eine Rinne mit Niedermoorböden. Die Böden sind überwiegend ohne Nässeinfluss, nur im Süden des Gebiets steht das Grundwasser ca. 2 m unter Flur, während sich der Flurabstand im nördlichen Teilbereich auf bis zu 5 Meter unter Flur vergrößert. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Insgesamt ist die klimatische Situation Schildows sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungsbereichen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und dem hohen Vegetationsanteil sowie den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten als gut einzustufen.

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage zwischen der Mühlenbecker Straße und der Kleingartensiedlung sowie aufgrund der geringen Größe insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, wenngleich die Frisch- und Feuchtwiese aufgrund der Artenausstattung naturschutzfachlich eine höhere Wertigkeit aufweisen. Die Feuchtwiese fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz. Mit dem Anschluss an den Schildower Laakegraben ist das Plangebiet auch im Hinblick auf den Biotopverbund für an Feuchtbiotope gebundene Pflanzen- und Tierarten bedeutsam.

Im Plangebiet wurden 21 Einzelbäume an der Mühlenbecker Straße kartiert, von denen insbesondere die vielstämmigen älteren Schwarz-Erlen im südlichen Abschnitt eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

Derzeit wird ein Artenschutzbeitrag erstellt, der zum B-Plan-Entwurf vorliegen wird.

Das Landschaftsbild wird einerseits durch die Lage an der Mühlenbecker Straße und die umgebenden Siedlungsstrukturen mit Einfamilienhäusern und einer Kleingartensiedlung geprägt, andererseits liegt es im Übergangsbereich zu naturnahen ausgedehnten Waldflächen.

Die lufthygienische Situation und Lärmbelastung im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Mühlenbecker Straße geprägt.

Für das Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale registriert. Altlasten sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen

Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung können durch zusätzliche Bodenüberbauung und -versiegelung auf ca. 0,15 ha Fläche beeinträchtigt werden. Da die Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets versickert werden, verbleiben keine erheblich negativen Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt und das lokale Klima.

Zu den Verlustbiotopen gehören eine Frischwiese und artenarme Grünlandbrachen; die geschützte Feuchtwiese wird erhalten und qualifiziert und damit der Biotopverbund gestärkt. Die Baumreihe an der Mühlenbecker Straße wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Für das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“, zu dem ca. die Hälfte des Privatgrundstücks gehört, wird eine Befreiung seitens der Unteren Naturschutzbehörde für möglich gehalten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Emissionen durch die Herrichtung des Grundstücks und 20 bis 30 Pkw-Bewegungen sind aufgrund des geringen Umfangs und unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung durch die Mühlenbecker Straße weder lärm- noch lufthygienisch relevant.

Durch den Erhalt der grabennahen Feuchtwiese und der straßenbegleitenden Baumreihe sowie eine gute Eingrünung zur Kleingartensiedlung hin wird sich das Vorhaben in das siedlungsgeprägte Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen; Altlasten sind nicht bekannt.

Kompensationserfordernisse für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch das zulässige Vorhaben, welches durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, findet ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Es entsteht ein eingriffsrelevanter Kompensationsbedarf von 718 m² Entsiegelung für das Schutzgut Boden und 1.919 m² für den Biotopverlust.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden als auch für den Biotopverlust kann durch folgende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden:

- Entwicklung und Pflege einer extensiven Feuchtwiese in der SPE-Fläche (900 m²),
- Gehölzpflanzungen durch Pflanzgebot an der hinteren Grundstücksgrenze und als Abgrenzung zur Feuchtwiese innerhalb der SPE-Fläche (523 m²).

Zusammenfassend können die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die empfohlenen Maßnahmen kompensiert werden.

II.13. Quellen

II.13.1 Fachgutachten zum Vorhabensbezogenen B-Plan GML Nr. 33

ÖBVI DETLEF –RAINER WERT 2017: Vermesserplan (Stand Nov. 2017).

II.13.2 Literaturverzeichnis

AG BODEN 2005: Bodenkundliche Kartieranleitung. - 5. Auflage, Hannover. Hennings, V. (Koord.) 2000: Methodendokumentation Bodenkunde. - 2. Auflage, Hannover

HOFMANN, G. & U. POMMER 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalder Forstliche Schriften Band XXIV. Hrsg.: Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg und Landesforstanstalt Eberswalde, Potsdam.

KÜHN, D.; BOHL, ST.; SCHULTZ-STERNBERG, R. 2004: Ausweisung potenzieller Retentionsflächen auf der Basis der Bodenübersichtskarte 1 : 300 000 am Beispiel des Bundeslandes Brandenburg.- In: Beitr. Forstwirtsch. U. Landsch.ökol. 38, H. 1, S. 8-13.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (LBGR) 2006: Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1) von Brandenburg Stand 3/2006, <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>.

LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (Hrsg.) 1997: Bodengeologische Karte des Landes Brandenburg. Maßstab 1:50.000.

LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (LGRB) in Zusammenarbeit mit SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ (SENSTADTUM) Berlin Abt. IV (Hrsg.) 1995: Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung 1:100.000.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) 2005: Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, UNZE Verlagsgesellschaft mbH, Potsdam.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Stand April 2009.

RISTOW, M., A. HERRMANN, H. ILLIG, H.-C. KLÄGE, G. KLEMM, V. KUMMER, B. MACHATZI, S. RÄTZEL, R. SCHWARZ, F. ZIMMERMANN (Hrsg. Landesumweltamt Brandenburg) 2006: Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 4 (15) (Beilage), 163 S.

SCHOLZ, E., 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam.

SENATSVERWALTUNG STADTENTWICKLUNG UMWELTSCHUTZ (SENSTADTUM) 2009: digitaler Umweltatlas Berlin, Karte klimaökologische Funktionen 2009.

SPATH & NAGEL, Büro für Städtebau und Stadtforschung 2016: Landschaftsplan Vorentwurf der Gemeinde Mühlenbecker Land, vom 13.09.2016.

SPATH & NAGEL, Büro für Städtebau und Stadtforschung 2016: Flächennutzungsplan Vorentwurf der Gemeinde Mühlenbecker Land, vom 13.09.2016.

II.13.3 Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beil. zum BAnz. Nr. 160).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 02.03.2012 (GVBl.I/ Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zu-letzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie das dazugehörige Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- Gemeinsamer Erlass der Ministerien für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29. April 1997 (ABl. S. 410).
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013, Seite 2812 ff).
- Gesetz über den Schutz und die Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) Vom 16. April 2014 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014).
- Neununddreißigste BImSchV (2010): Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222).
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990, geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

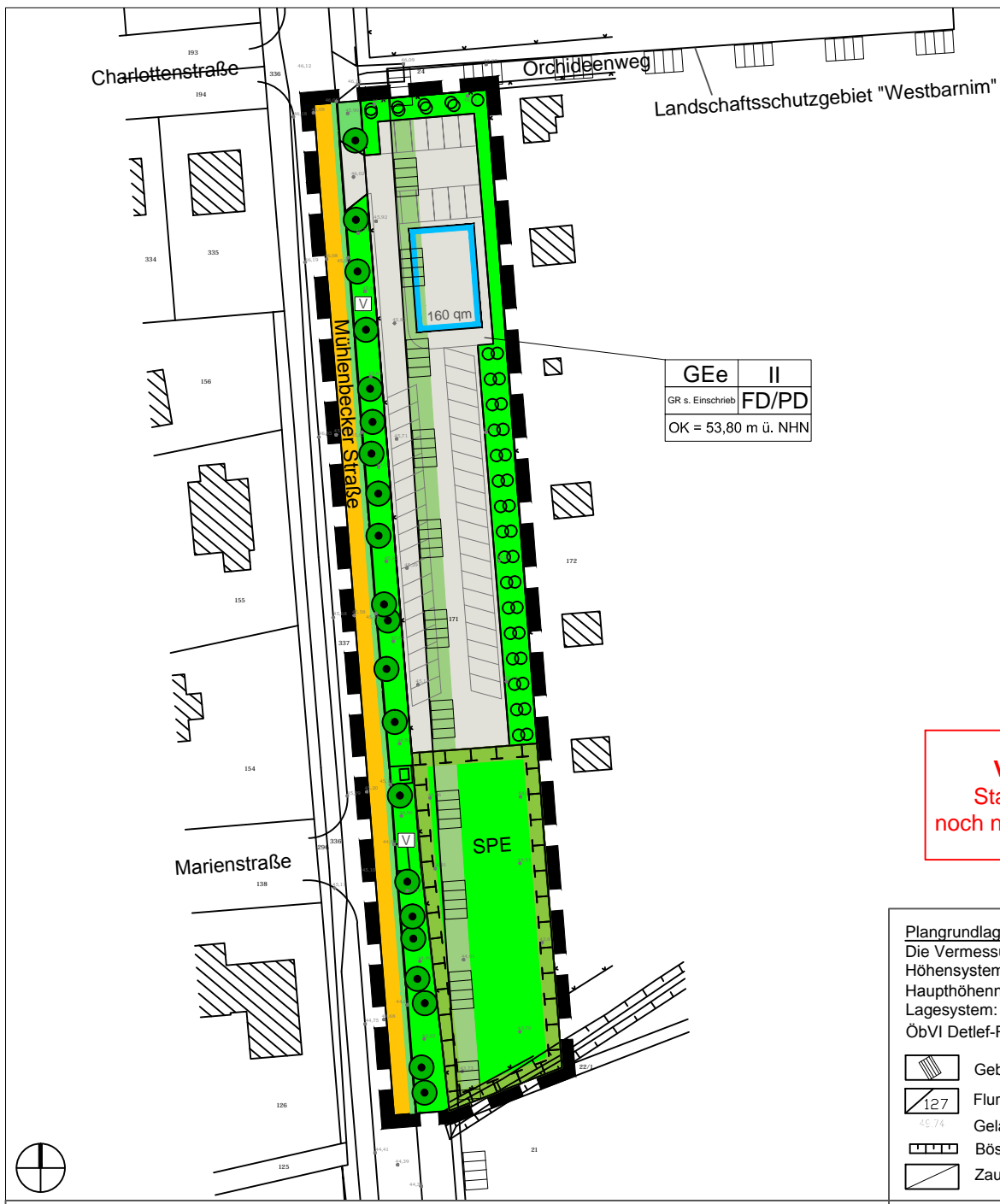
Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), Stand 2016.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchVO) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 33 "Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße", Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow



VORENTWURF
Stand 28. Juni 2019
noch nicht rechtsverbindlich

Plangrundlage (Stand 11/2017):
Die Vermessung basiert auf dem Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).
Lagesystem: ETRS 89 (6-stellig)
ÖbVI Detlef-Rainer Werth, 16548 Glienicke

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnr.
- Geländehöhen über NHN
- Böschung
- Zaun

Planzeichenerklärung

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

	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
--	--
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Nutzungsschablone, Beispiel:

	GEE	II	Art der Nutzung (Eingeschränktes Gewerbegebiet)
	GR	FD/PD	maximale Anzahl der Vollgeschosse
	GR	FD/PD	Festsetzung Dachform
	GR	FD/PD	GR s. Einschrieb
	OK	53,80 m ü. NHN	Höhenfestsetzung (OK: Oberkante der baulichen Anlage)

 GR = Grundfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Grünflächen

	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

SPE	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-----	--

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 6. Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
- 7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--
- 8. Nachrichtliche Übernahmen

	Schutzgebiete (innerhalb Geltungsbereich)
	Schutzgebiete (außerhalb Geltungsbereich)

Gemeinde Mühlenbecker Land

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 33

"Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße", OT Schildow

Gemarkung Schildow:
Flur 3, Flst. 171
Flur 2, Flst. 337 tlw.

Auftraggeber:
LL Autohaus und Service in Schildow GmbH
Breite Straße 5
16552 Schildow

Auftragnehmer:
Jahn, Mack & Partner
Alt-Moabit 73
10555 Berlin

JAHN, MACK & PARTNER
architektur und stadtplanung

m 1:1000 (A4)