

# Gemeinde Mühlenbecker Land



## Beschluss

Vorlage Nr.: IV/0057/19  
 Beschluss Nr.: IV/0057/19/03

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

eingereicht am: 03.09.2019

FBL I  
 FBL II

.....  
 Bürgermeister

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung	
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.		
4	Gemeindevertretung	21.10.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23	20	20	0	0	0	
3	Bauausschuss	24.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	6	6	0	0	0	<input type="checkbox"/>
2	Umweltausschuss	23.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	5	5	0	0	0	<input type="checkbox"/>
1	OB Mühlenbeck	19.09.2019	<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 Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr.37 „Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60“, OT Mühlenbeck einschließlich Begründung und beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 08.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan GML Nr.37 „Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60“, OT Mühlenbeck als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Für die Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß §13 (2)2. BauGB.

### Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr.37 „Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60“, OT Mühlenbeck (September 2019)
- Schalltechnische Untersuchung (Juni 2019)

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

### Zu Begründung:

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Baumschutzes erfolgt im Rahmen der Planbegründung. Für die Belange des Artenschutzes wurde ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet, das ebenfalls Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Die Berücksichtigung des Immissionsschutzes erfolgt auf der Grundlage eines gesonderten Immissionsgutachtens, dessen Ergebnisse in die Planbegründung des Bebauungsplanes übernommen wurden. Planungsziel ist entsprechend der prägenden vorhandenen Wohnnutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Plangebiet sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauliche Nutzung auf den Flurstücken 22/8 und 22/6 Flur 12, Gemarkung Mühlenbeck geschaffen werden. Zugleich soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Erschließung der betreffenden Wohnbaugrundstücke gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung rückwärtiger Grundstücke im Plangebiet zu schaffen.

Das Plangebiet liegt in Summt im OT Mühlenbeck. Es umfasst die Grundstücke Liebenwalder Straße Nr. 60, 60A, 60B, 60C und 60D gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Plangebiet liegen die Flurstücke 22/6, 22/7, 22/8 tlw., 22/9, 152 und 155 der Flur 12, Gemarkung Mühlenbeck. Es hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

# **BEBAUUNGSPLAN OT Mühlenbeck GML Nr. 37**

## **„Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



### **GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND**

Entwurf  
September 2019

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 <a href="mailto:ludewig@planungsbueroludewig.de">ludewig@planungsbueroludewig.de</a>
Plangrundlage	Ingenieurbüro Noffke + Berteit, ÖbVI Berliner Straße 64a 16540 Hohen Neuendorf
Fotos und Vor-Ort-Analysen	Planungsbüro Ludewig GbR 2019



**INHALT**

**Begründung des Bebauungsplanes**

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis, Planungsziele</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Planverfahren, Umweltprüfung</b>	<b>7</b>
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	7
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	8
<b>4.</b>	<b>Vorhandene Nutzungen und Bebauung</b>	<b>9</b>
4.1.	Übersicht baulicher Bestand	9
4.2	Fotodarstellung der Bebauung im Planbereich	10
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	11
5.2	Ver- und Entsorgung	12
5.2.1	Abfallentsorgung	12
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	12
5.3	Niederschlagsentwässerung	12
5.4	Ruhender Verkehr	12
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	12
<b>6.</b>	<b>Boden, Grundwasser</b>	<b>13</b>
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	13
6.2	Bergbau	15
6.3	Geotechnische Untersuchung im Plangebiet	15
6.4	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	16
6.5	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	16
6.6	Kampfmittelbelastung	17
<b>7.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>
7.1	Biotoptypenkartierung und -bewertung	17
7.1.1	Biotopverbund	17
7.1.2	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	18
7.1.3	Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet	18
7.1.4	Biotoptypenkartierung und -bewertung	20
7.2	Flora - Baumbestand, Baumschutz	21



7.2.1	Fotodarstellung und Erläuterung	21
7.2.2	Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe	22
7.2.3	Baumschutz	23
7.3	Fauna	24
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG</b>	
	<b>- Fachbeitrag Artenschutz -</b>	<b>24</b>
8.1	Rechtliche Anforderungen	24
8.2	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	25
8.2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	25
8.2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	26
8.3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	26
8.3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	26
8.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	27
8.3.3	Erfassungsmethodik Amphibien	27
8.3.4	Erfassungsmethodik Fledermäuse	28
8.3.5	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	28
8.4	Erfassungen geschützter Arten	28
8.4.1	Erfassungsprotokolle	28
8.4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten	31
8.5.	Avifauna	32
8.5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	32
8.5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	32
8.5.1.2	Erfassungsergebnisse Freibrüter	32
8.5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	32
8.5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	32
8.5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	32
8.5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten	33
8.5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet	33
8.5.5	Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna	34
8.5.6	Artenschutzprüfung Avifauna	35
8.5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	35
8.5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	35
8.5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	36
8.5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	36
8.6	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse), Amphibien	38
8.7	Erfassungsergebnisse zu Amphibien	38
8.8	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	38
8.9	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	39
8.10	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	39
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>41</b>
<b>1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>41</b>
1.1	Raumordnung und Landesplanung	41
1.2	Regionalplanung	44
1.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	45
1.3.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	45
1.3.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	46
1.3.3	Landschaftsplan	46
<b>2.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>47</b>
2..1	Übersicht	47
2.2	LSG „Westbarnim“	48
2.2.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“	48

2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“	49
2.3	NSG „Tegeler Fließtal“	49
<b>3.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>50</b>
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>50</b>
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	50
4.2	Schallschutzgutachten	50
4.3	Klimaschutz	52
<b>5.</b>	<b>Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB</b>	<b>54</b>
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>55</b>
<b>1.</b>	<b>Planungskonzept und geplante Erschließung</b>	<b>55</b>
1.1	Erläuterung des Planungskonzeptes	55
1.2	Erläuterung der geplanten straßenseitigen Erschließung	55
<b>2.</b>	<b>Geplante Art der baulichen Nutzung</b>	<b>58</b>
<b>3.</b>	<b>Geplantes Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>59</b>
3.1	Grundflächenzahl	59
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche	60
<b>4.</b>	<b>Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>61</b>
4.1	Bauweise	61
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	61
<b>5.</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>62</b>
<b>6.</b>	<b>Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>64</b>
<b>7.</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	<b>64</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>64</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>65</b>
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>65</b>
<b>11.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>65</b>
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>65</b>
<b>1.</b>	<b>Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange</b>	<b>65</b>
<b>2.</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>66</b>
	<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>67</b>
<b>Bebauungsplan GML Nr. 37 „Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60“</b>		<b>69</b>
	Textliche Festsetzungen	69
	Planzeichnung	71
	Legende	72
<b>Anlagen</b>		<b>73</b>
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze	73
	- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	75
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	76

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

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

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 15.300 Einwohner (2019). Ein Anteil von ca. 4.200 EW lebt im OT Mühlenbeck, zu dem auch Summt gehört. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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



### I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das **Plangebiet** liegt im OT Mühlenbeck – Summt westlich der Liebenwalder Straße L21, nördlich der Straße nach Birkenwerder / Briese.

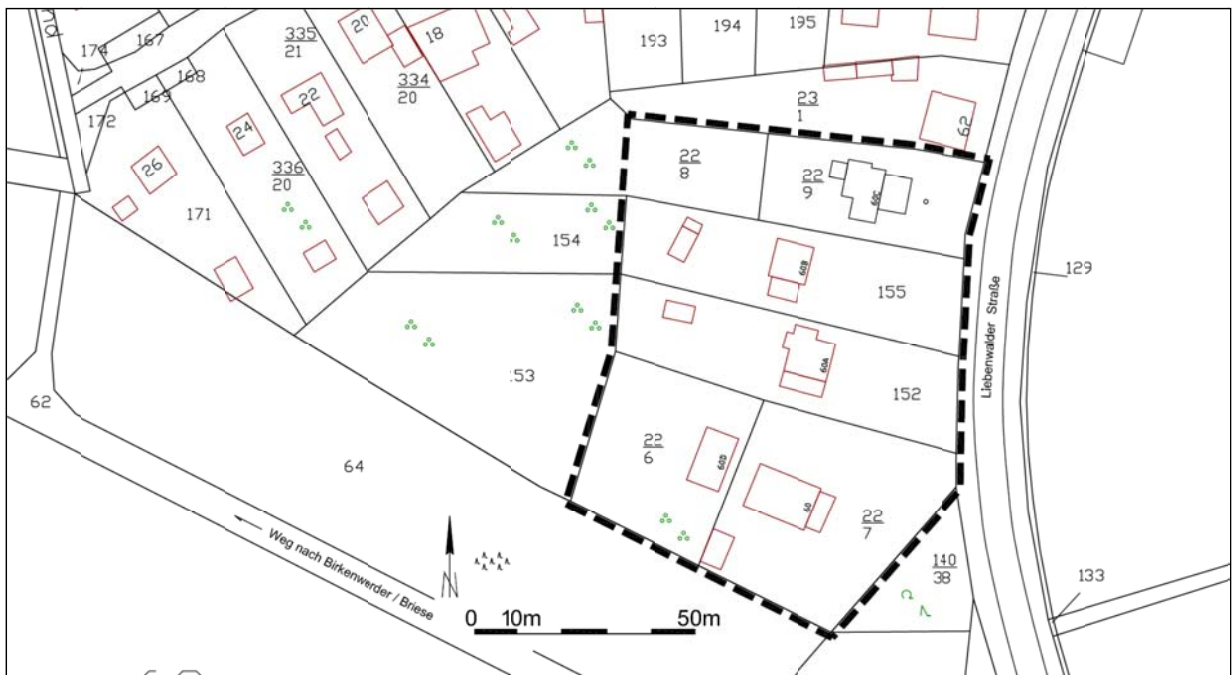
**Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck-Summt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes**



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes**



Ausschnitt Liegenschaftskarte

Das Plangebiet liegt in Summt im OT Mühlenbeck. Es umfasst die Grundstücke Liebenwalder Straße Nr. 60, 60A, 60B, 60C und 60D. gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L21 Liebenwalder Straße, im Norden grenzt es an die Wohnbebauung. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Wiese, im Süden an Wald im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 22/6, 22/7, 22/8 tlw., 22/9, 152 und 155 der Flur 12, Gemarkung Mühlenbeck. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

## I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Planungsziel ist entsprechend der prägenden vorhandenen Wohnnutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Hierdurch sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauliche Nutzung auf den Flurstücken 22/8 und 22/6 Flur 12, Gemarkung Mühlenbeck geschaffen werden. Zugleich soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Erschließung der Wohnbaugrundstücke gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung rückwärtiger Grundstücke im Plangebiet zu schaffen.

## I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

### I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

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

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

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentli-*

chen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

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

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

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

### I./3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes Summt, das zum OT Mühlenbeck gehört. Es umfasst bestehende Baugrundstücke mit zugehörigen Gartenflächen. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

#### §13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:

**Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt**

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

Größe des Plangebietes:	ca. 0,78 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,78 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung :	GRZ 0,2
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,78 ha x 0,2 = 0,156 ha = 1.560 m <sup>2</sup>

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.560 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.**

Eine mögliche **kumulierende Wirkung** mit anderen Planungen besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht.

**Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Entsprechend der weitgehend vorhandenen Nutzung und den Planungszielen ist die Festsetzung eines Wohngebietes vorgesehen. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

**Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

**Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

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

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

(siehe hierzu auch unter II. / 2.3)

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

**Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, ist hierzu geregelt:

#### **§ 50 Planung**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Nach Kenntnis der örtlichen Situation sowie nach Angaben auf der Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

[https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false) (letzter Zugriff 10.07.2018) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen und somit auch keine störfallrelevanten Betriebe oder Betriebsbereiche.

**Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden**

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen und an selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Mühlenbecker Land geleistet.

## **I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung**

### **I / 4.1 Übersicht baulicher Bestand**

Der Bestand im Plangebiet umfasst 4 Wohnbaugrundstücke, die mit je einem Wohngebäude und zugehörigen Nebengebäuden bebaut sind. Darüber hinaus ist ein Erholungsgrundstück vorhanden, das mit einem wohnähnlichen Wochenendhaus bebaut ist. Ein Grundstück im Plangebiet ist noch unbebaut.

Die unbebauten Grundstücksteile werden, zugehörig zu den baulichen Nutzungen, als Wohngärten genutzt.

Die Hauptgebäude im Planbereich sind zweigeschossig mit unterschiedlichen Dachformen. Es sind geneigte Dächer, aber auch ein Gebäude mit Flachdach vorhanden.



**Bestand gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan**



Vermessener Lage- und Höhenplan ÖbVI Noffke und Bertelt. 14.09.2018

**I / 4.2 Fotodarstellung der Bebauung im Planbereich**



Wohnhaus im Plangebiet



Wochenendhaus im Plangebiet





Wohnhaus im Plangebiet



Wohnhaus im Plangebiet



Wohnhäuser im Plangebiet



Wohnhäuser im Plangebiet (links) und angrenz-  
zend (rechts)

## I / 5. Erschließung

### I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Liebenwalder Straße (Landesstraße L21) erschlossen. Im Bereich des Plangebietes ist entlang der Liebenwalder Straße ein einseitiger Gehweg auf der dem Plangebiet abgewandten Straßenseite vorhanden. Auf der Straßenseite des Plangebietes ist eine Entwässerungsmulde mit leichtem Gefälle von Nord nach Süd vorhanden. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist die Versickerungsmulde jeweils verrohrt. Im Bereich des Plangebietes ist an der Liebenwalder Straße 1 Straßenbaum vorhanden, der von der vorliegenden Planung jedoch nicht berührt ist.



Blick von Nord entlang der östlichen Seite der  
Liebenwalder Straße (L21) im Bereich des Plan-  
gebietes



Blick von Nord entlang der westlichen Seite der  
Liebenwalder Straße (L21) im Bereich des Plan-  
gebietes



Grundstückszufahrten Nr.60 und 60a von der Liebenwalder Straße (L21) zum Plangebiet



Ein Weg durch den Wald führt von der Pflasterstraße nach Briese ebenfalls zum Plangebiet

## I / 5.2 Ver- und Entsorgung

### I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Der **Landkreis Oberhavel** ist zuständiger Entsorgungsträger für die Abfallentsorgung sowie für die Wertstoffentsorgung.

Für das Plangebiet werden die Abfall- und Wertstofftonnen zum Entsorgungszeitpunkt an der für das Müllfahrzeug befahrbaren Liebenwalder Straße (L21) durch die Grundstücksnutzer aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zurückgebracht.

### I / 5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser von der Liebenwalder Straße (L21) aus vorhanden.

## I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bzw. in Sickermulden im Plangebiet.

## I / 5.4 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang herzustellender Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

## I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs (Buslinie 806) befinden sich am Triftweg ca. 5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie verbindet das Plangebiet mit dem Ortszentren Mühlenbeck und Schildow, in denen sich Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermärkte, medizinische Praxen, Schulen, Hort, Sportanlagen, Bürgersaal, Gemeindeverwaltung) der Gemeinde Mühlenbecker Land befinden. Die Buslinie fährt auch die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf an, an denen die Berliner S-Bahn verkehrt.



**I. / 6. Boden, Grundwasser**

**I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe**

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

**- Geologische Karte 1:25.000**

- Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"): Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. schwach kiesig bis kiesig,
- südwestlicher Randbereich des Plangebietes: Moorbildungen (Niedermoor): Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldtorf

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler
- südwestlicher Randbereich des Plangebietes: Torfbedeckung

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2                    20 - 30 m

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

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1 und am südwestlichen Rand des Plangebietes auf den bedeckten Grundwasserleiterkomplex 1:





- Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis max. 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 1

- bei 46,0 m über NHN im Osten des Plangebietes und
- bei 47,0 m über NHN im Westen des Plangebietes

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan zwischen 48,1 m über NHN und 50,6m über NHN, von Ost nach West ansteigend.

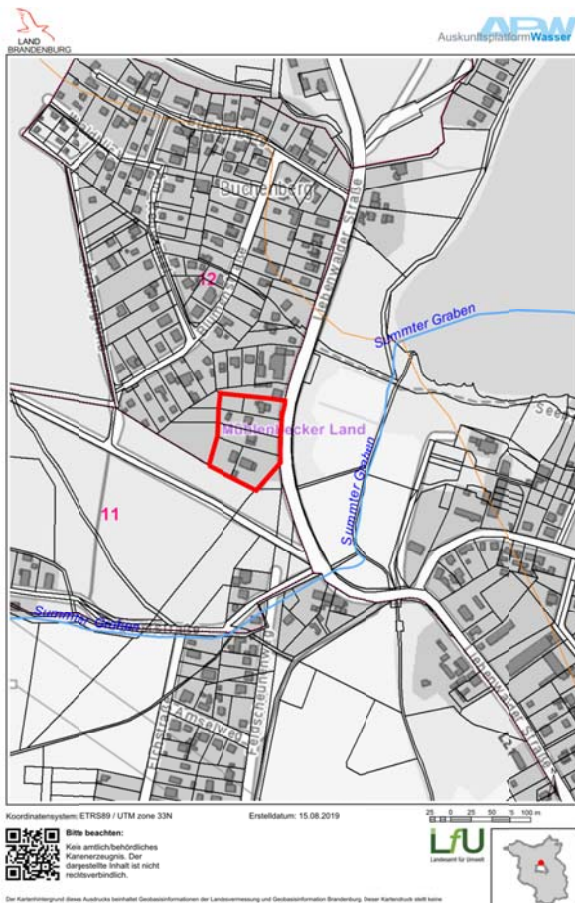
Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:

<p>Ausschnitt <b>Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden</b> (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes</p> <p>Lage des Plangebietes</p> 	<p><b>Legende Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden</b> (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) (Auszug)</p> <p><b>Bodentyp und Hauptbodenart</b></p> <p> verbreitet podsolige Braunerden, Podsol-Braunerden, Gley-Braunerden und Braunerde-Gley aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand</p> <p><b>Errosionsgefahr</b></p> <p> durch Wind auf Ackerflächen</p> <p><b>versiegelte Flächen</b></p> <p> Siedlungsflächen</p>
---	---

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt das Plangebiet als Bestandteil eines Bereiches mit verbreitet podsoliger Braunerde, Podsol-Braunerde, Gley-Braunerde und Braunerde-Gley aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand dar. Das Plangebiet ist gemäß vorstehender Darstellung Bestandteil einer Siedlungsfläche und es liegt außerhalb des Bereiches, in dem Erosionsgefahr durch Wind auf Ackerflächen besteht.

**Oberflächengewässer im Planbereich**

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes befinden sich Reste eines **Grabens**, der die dort vorhandenen Gartenflächen entwässert. Dieser Graben quert vermutlich das Plangebiet im südlichen Bereich und ist hier verrohrt, der genaue Verlauf ist nicht bekannt. Am Südrand des Plangebietes (östlicher Teil) tritt eine **Rinne** hervor, die in einen **Teich** entwässert, der sich südöstlich des Plangebietes auf Flurstück 140/38 befindet. Die Teichsohle (südöstlich des Plangebietes) liegt mit 46,19 m über NHN ca. 3m tiefer als die Sohle des Grabens (westlich des Plangebietes, der eine Sohlhöhe von 49,1m über NHN hat. Graben, Rinne und Teich führen zeitweise Wasser. Zum Zeitpunkt der örtlichen Vermessung (04.09.2018) war kein Wasser vorhanden. Ursache hierfür war der im Jahr 2018 besonders trockene Sommer.



Die **Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg** (<https://apw.brandenburg.de/>, eingesehen am 15.08.2019) enthält für den Planbereich folgende Darstellungen:

Das nächstgelegene, in der Karte links dargestellte Gewässer ist der Summter Graben, der sich ca. 130m südlich und östlich des Plangebietes befindet und nach Norden in den Summter See fließt.

Zwischen dem Plangebiet und dem Summter Graben liegen im Süden Waldflächen, im Osten die Landesstraße L21 sowie Wiesenfläche und Gräben, die die Straßenentwässerung der L21 mit dem Summter Graben verbindet.

## I./ 6.2 Bergbau

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

## I./ 6.3 Geotechnische Untersuchung im Plangebiet

Für ein bereits bebautes Flurstück im Plangebiet (Flurstück 22/9) liegt ein **Geotechnischer Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Bauvorhaben 16567 Mühlenbeck OT Summt, Liebenwalder Str. 60c, Neubau EFH** (Auftragsnummer 14050.02, Ing.-Büro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 03.03.2014) vor, das bezüglich der Geologie und Hydrologie im untersuchten Bereich folgende Aussagen trifft:

### „1.2.2 Regionalgeologische Verhältnisse

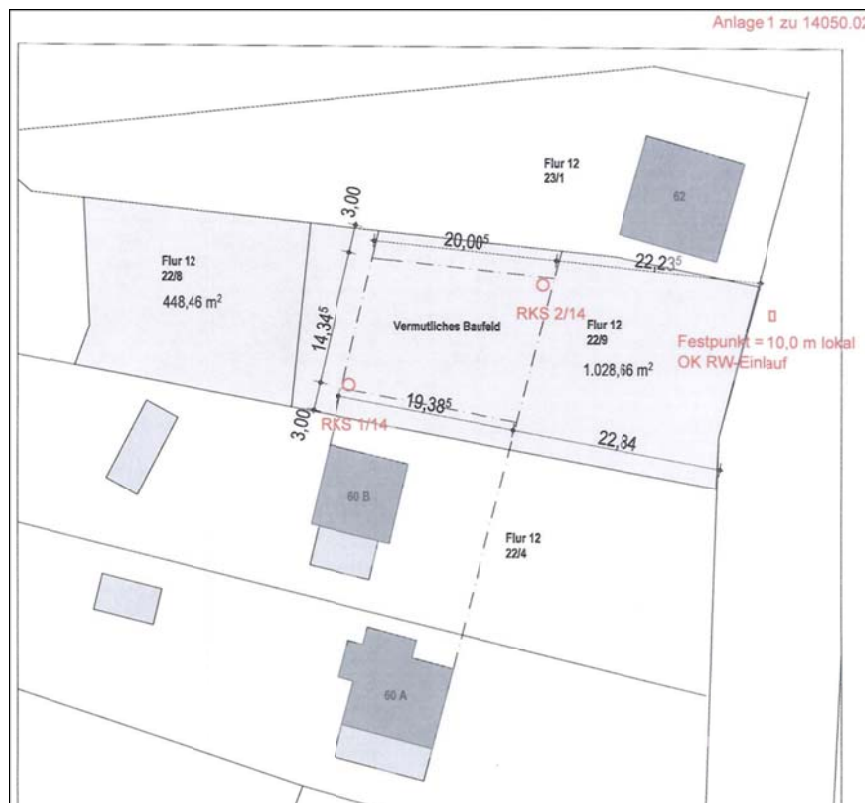
Regionalgeologisch ist das Untersuchungsgebiet der Hochfläche des Westbarnims, als Teil der Ostbrandenburgischen Platte, zuzuordnen [ 4]. Seine Oberflächengestaltung wurde vor allem durch das weichselkaltzeitliche Inlandeis zur Zeit des Brandenburger Stadiums und seiner anschließenden Zerfallphasen geprägt. Charakteristisch für Hochflächen sind relativ großräumig verbreitete, flachwellige bis hügelige Grundmoränenareale mit Geschiebemergelablagerungen. Diese werden von Becken und Rinnen mit pleistozänen Hochflächen-, Becken- und Talsanden sowie von holozänen Niederungen mit Torfablagerungen zergliedert und z.T. flächenhaft von holozänen Dünsanden überdeckt.

Für den Standort werden entsprechend der Unterlage [ 5] oberflächlich anstehende periglaziäre Verlagerungs- und Verschwemmungsbildungen ausgewiesen.

Grundwasser ist in Höhe der Ordinate von etwa 46 m NHN zu erwarten [6, 7].

### 2.3 Baugrundverhältnisse

Für die Erkundung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse wurden vom Auftragnehmer zwei Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Die Lage der Aufschlussansatzpunkte ist aus der Anlage 1 ersichtlich.



Die Aufschlussansatzpunkthöhen beziehen sich auf einen Festpunkt (Oberkante Regenwassereinlauf, s. Anlage 1), dem eine angenommene, lokale Höhe von 10,0 m zugeordnet wurde.

Anhand der Sondierergebnisse kann im Standortbereich von folgendem Schichtenaufbau des Untergrundes ausgegangen werden:

Die Geländedeckschicht bildet ein 0,30 m bis 0,40 m mächtiger Mutterboden aus humosen Feinsanden.

Unterhalb des Mutterbodens folgen wenige Dezimeter mächtige nichtbindige Fein- und Mittelsande, die von schluffigen Sanden unterlagert werden.

Die schluffigen Sande wurden in Tiefen zwischen 3,10 m und 3,40 m durchteuft. Es schließen sich bis zur Endtiefe der Sondierung bzw. bis in eine Tiefe von 5,70 m nichtbindige Fein- und Mittelsande an. Bei der RKS 1/14 setzen ab 5,70 m wieder schluffige Sande ein. (...)

#### **2.4 Wasserverhältnisse**

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde innerhalb der schluffigen Sande Schichtwasser angetroffen, das sich nach Beendigung der Sondierungen in Tiefen zwischen 0,90 m und 1,30 m bzw. in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen 10,91 m und 11,09 m einstellte.

Das Auftreten von Schichtwasser in sandigen Bereichen innerhalb der schluffigen Sande ist insbesondere von der Niederschlagsintensität, den Abflussverhältnissen sowie der Vegetation und der Verdunstung abhängig.

Der Höchstgrundwasserstand wird für das Untersuchungsgebiet wenigen Dezimetern unterhalb der Geländeoberkante eingeschätzt.

(...)

#### **3.6 Hinweise zur Regenwasserversickerung**

Die im Untersuchungsgebiet bis zum Grundwasseranschnitt anstehenden Sande stellen mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen  $5 \times 10^{-5}$  -  $1 \times 10^{-4}$  m/s einen durchlässigen Untergrund dar. Gemäß dem Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt die Durchlässigkeit der Sande im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich ( $k_f = 1 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s). Sie sind für die Versickerung von Niederschlagswassern geeignet.

Weitere Hinweise zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen können dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ entnommen werden.“

### **I / 6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Im Plangebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Plangebiet über die belebte Bodenzone bzw. in Sickermulden.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und der Regenwasserkanalisation ist nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.

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

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -Kollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### **I / 6.5 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Mühlenbecker Land ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.



## I / 6.6 Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zu einer möglichen Kampfmittelbelastung vor.

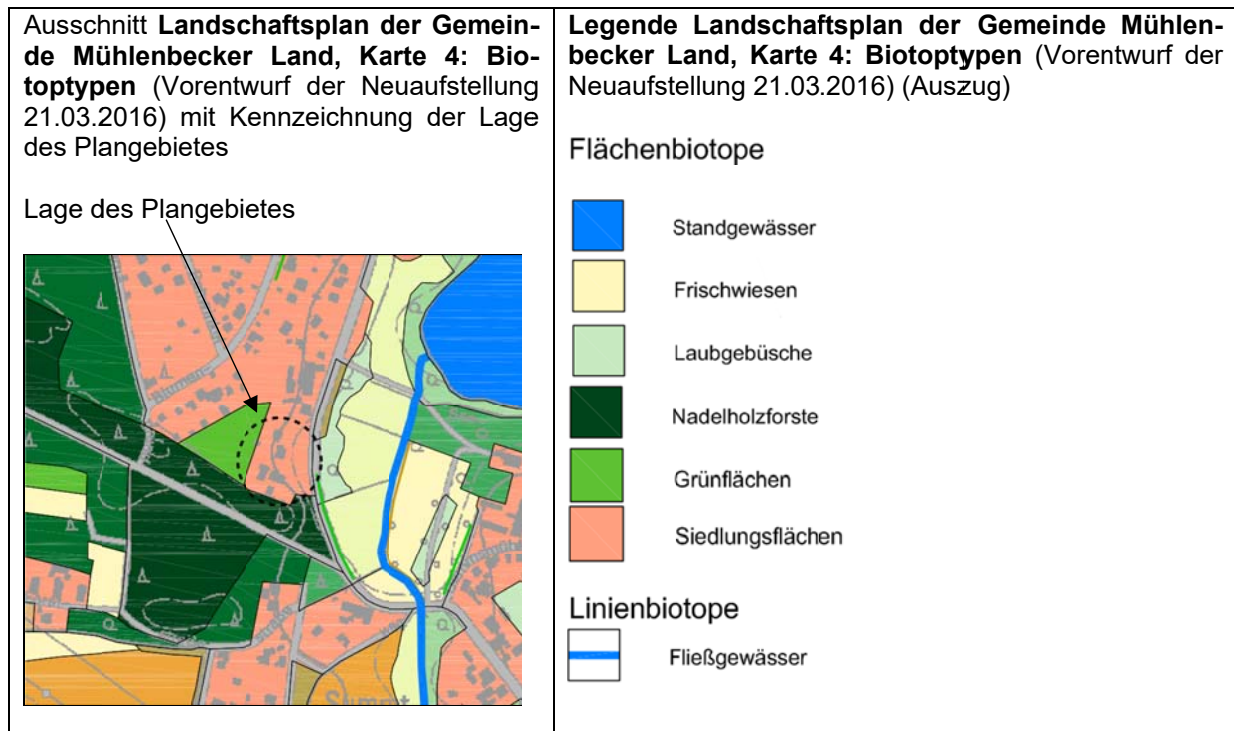
### I./7. Natur und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 2.)

#### I./7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

##### I./7.1.1 Biotopverbund

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biototypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:



Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biototypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt im Plangebiet im Wesentlichen Siedlungsfläche und am westlichen Rand des Plangebietes Grünfläche dar.

Östlich des Plangebietes ist der Summter See als Standgewässer und der Summter Graben als Fließgewässer dargestellt. Der Summter Graben wird hier teilweise von Frischwiesen und Laubgebüschen begleitet. Zwischen dem Plangebiet und dem Biotopverbund des Summter Sees und Summter Grabens liegt die Liebenwalder Straße (Landesstraße L21).

Südlich des Plangebietes, im benachbarten Landschaftsschutzgebiet, ist in der Biotopkartierung des Landschaftsplanes ein Nadelholzforst dargestellt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes und insofern für den Biotopverbund nur von geringer Bedeutung. Zwischen dem Plangebiet und dem Biotopverbund des Summter Grabens und Summter Sees liegt die Liebenwalder Straße (L21), die als Landesstraße mit erheblichem Verkehrsaufkommen für den Biotopverbund eine trennende Wirkung hat.

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine Waldfläche, die im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim liegt (siehe unter II/2.2). Es handelt sich hierbei um einen ca. 50 breiten Streifen Kiefernforst, an den sich weiter südlich die Straße nach Briese anschließt. Wegen der Beschaffenheit der Waldfläche (lückiger Kiefernforst, teilweise mit Einschlag) und der Unterbrechung des Waldes durch die Straße nach Briese ist südlich des Plangebietes die Biotopqualität des Waldes im LSG eingeschränkt. Die vorliegende Planung beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet außerhalb des Waldes und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

### I./7.1.2 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet und dessen Umfeld

(die angegebenen Nummern beziehen sich auf den brandenburgischen Kartierschlüssel)

Bei den Flächennutzungen im Plangebiet handelt es sich nach Brandenburgischem Kartierschlüssel um **12292 dörfliche Bebauung – verstädtert (OSDS)**. Ausgehend von der Bebauung des Grundstücks Liebenwalder Straße 60 mit einer Bäckerei am Rande der Waldsiedlung von Summt vor ca. 100 Jahren, wurden im Laufe der Jahre durch Teilung weitere Baugrundstücke gebildet, die sich in ihrer Bebauung mit vorstädtischen Siedlungshäusern in die umgebende Bebauung einpassen. Auf den teils über 1000m<sup>2</sup> großen Grundstücken mit relativ geringer Baudichte sind die Außenanlagen überwiegend als Ziergärten mit Trittrasen, Blumen und Ziergehölzen gestaltet. Teilweise ist einzelner standortgerechter Baumbestand (Birken, Stieleiche) aufgewachsen. Teilweise insbesondere in den Vorgärten wurden Koniferen gepflanzt (*Picea omorika*, *Picea pungens*, *Chamaecyparis spec.*). In den hinteren Gartenteilen überwiegen Nutzgärten mit Obstgehölzen und Beeten, die sich westlich des Plangebietes fortsetzen.

Westlich außerhalb des Plangebietes verläuft ein **Entwässerungsgraben**, der sich von der Wohnbebauung Blumenstraße durch den Blockinnenbereich bis an den westlichen Rand des Plangebietes zieht. Hier ist er teils mit Rasengittersteinen verbaut. **02133 Temporäres Kleingewässer**, naturfern, stark gestört oder verbaut (SPA) / **01133 temporär Wasser führender Graben**, weitgehend naturfern Innerhalb des Plangebietes ist dieser Graben verrohrt und tritt am südöstlichen Rand des Plangebietes zu Tage, wo er über eine Betonrinne einen vermutlich künstlich angelegten Teich (außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb der Grundstückseinzäunung) speist, sofern er temporär Wasser führt. Der Graben führte im Sommer 2018 und ab Juli 2019 kein Wasser, von Frühjahr 2019 bis Juni 2019 führte er teilweise Wasser.

Die Gartenteile außerhalb des Plangebietes westlich jenseits des Grabens sind verwildert (**10113 Gartenbrache PGB**) mit Aufwuchs termophiler Großstauden, insb. Brennnessel und Goldrute sowie im südlichen Teil Mädesüß (**05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte GSM**) und durchsetzt von Gartenabfallablagerungen. Die Gartenbrache westlich des Plangebietes ist nördlich und westlich umgeben von ähnlicher Siedlungshausbebauung wie im Plangebiet. Nach Süd zum angrenzenden Wald hin ist das Gelände zum Schutz vor Wildschweinen abgezäunt.

Südlich an das Plangebiet schließt auf einer das Gelände um 2-3m überragenden Düne ein Kiefern-mischwald an. Jenseits der Düne verläuft die Birkenwerder Straße (von Summt nach Briese). Der Kiefern-mischwald (**08600 Nadelholzforst mit Laubholzarten WA**) wurde jüngst nach Windbruchereignissen durchforstet und ist gegenwärtig lückig. Eine sukzessive Waldumwandlung durch Nachpflanzung und Aufwuchs von Laubbäumen (*Acer plat.*) und Eiben ist absehbar.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die stark befahrene L21, deren Straßenentwässerungsmulde sich auf der dem Plangebiet zugewandten Westseite der Straße befindet. Ca. auf Höhe der Südgrenze des Plangebietes unterquert ein Düker die L21 und führt das Niederschlagswasser der L21 über einen offenen Meliorationsgraben in die Vorflut, den Summter Graben, der in den Summter See entwässert. Der Überlauf des temporären Gewässers, das sich am Südostrand des Plangebietes befindet, entwässert ebenfalls in genannten Düker.

Wegen des Vorhandenseins eines wenn auch nur temporär Wasser führenden Grabens wurde ein Wanderkorridor für Amphibien über den Südteil des Plangebietes vermutet. Die Vermutung hat sich jedoch im Rahmen der Arterfassungen nicht bestätigt.

### I./7.1.3 Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet



Der Südteil des Plangebietes ist geprägt von parkartigen naturfernen Gartennutzungen (Scherrasen, Zierkoniferen, Sommerblumen und Zierstauden)





Koniferen und Ziergehölze im Südostteil des Plangebietes



Im Westteil des Plangebietes sind Nutzgärten / Grabeland vorhanden



Koniferen Thuja, Scheinzypressen und Blau- und Säbelfichten prägen die Vorgärten im Süd- und Mittelteil des Plangebietes, Blick von Ost



Im Nordteil des Plangebietes sind einzelne Birken und Eichen aufgewachsen (auf Scherrasen)



Westlich an das Plangebiet schließt ein Graben an. Die Gartenteile westlich jenseits des Grabens sind verwildert mit Aufwuchs termophiler Großstauden und durchsetzt von Gartenabfallablagerungen. (Fotos unten: März 2019)

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter I./7.2



**I./7.1.4 Biototypenkartierung und -bewertung**

**Biototypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel**



**Die Bewertung der Biototypen erfolgt nach folgenden Kriterien:**

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	Flächengröße des Biototyps ca. ha	Bewertung des Biototyps
12292	12292 dörfliche Bebauung - verstärkt (OSDS) mit Zier- und Nutzgärten	0,78	gering bis mittel

Die Biotope im Plangebiet haben mittlere bis geringe Wertigkeiten. Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.



## I./7.2 Flora – Baumbestand, Baumschutz

### I./7.2.1 Fotodarstellung und Erläuterung



Bäume Nr. 1 (rechts) und 2 (zweistämmig) - Birken  
Blick aus NO nach SW Flst.22/8



Bäume Nr. 1 (Birke), 3 (Stieleiche) und 2 (Birke)  
Blick aus West nach Ost



Bäume Nr. 12-16 (Birken) im Vorgarten Flst.155



Koniferen im Vorgarten Flst.22/7 (links) und Flst.152 –  
Bäume Nr.17-26

Bild rechts: Im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzter Baum Nr. 3 (Stieleiche) auf Flst.22/9 (Mitte)





**I/7.2.2 Liste Baumbestand und Übersichtsplan mit Darstellung geplanter Eingriffe**

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

**Gehölzkartierung Übersicht**



**Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe**

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan vorstehend dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land - Eingriffsausgleichserfordernis

nicht geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land - Erhaltungsgebot

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise Artenschutz Bei Fällung Ausgleichserfordernis gem. Gehölzschutzsatzung GML
01	Betula pendula	2,02 / 9	Flst.22/8 innerhalb des geplanten überbaubaren Bereichs	im Falle einer geplanten Überbauung – Fällfordernis Nistkasten! <b>X</b> <b>3</b>

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise Artenschutz Bei Fällung Ausgleichserfordernis gem. Gehölzschutzsatzung GML	X
02	Betula pendula	1,40 / 1,64 / 11	Flst.22/8 zwar außerhalb des geplanten überbaubaren Bereichs aber ....	im Falle einer geplanten Überbauung wegen der Flachwurzeln der birke betroffen – dann Fäll- und Ausgleichserfordernis	4
03	Quercus robur	1,79 / 8	Flst.22/9 außerhalb des überbaubaren Bereichs	Zur Erhaltung festgesetzt	
04	Betula pendula	1,18 / 6	Flst.22/9 außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	1
05	Betula pendula	1,84 / 8	Flst.155 außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	3
06	Betula pendula	1,62 / 9	Flst.155 außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	2
07	Betula pendula	1,54 / 8	Flst.155 außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	2
08	Betula pendula	2,23 / 11	Flst.155 außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	3
09	Betula pendula	1,78 / 9	Flst.155 außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	2
10	Picea pungens	0,84 / 4	Flst.155 außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
11	Picea abies	0,93 / 5	Flst.155 am Rand des überbaubaren Bereichs	im Bestand – kein Fällfordernis	0
12	Betula pendula	1,11 1,09 / 8	Flst.155 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	2
13	Betula pendula	1,03 / 6	Flst.155 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	1
14	Betula pendula	1,43 / 7	Flst.155 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	2
15	Betula pendula	0,95 / 6	Flst.155 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	1
16	Betula pendula	1,20 / 6	Flst.155 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	1
17	Betula pendula	1,52 / 8	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis Nistkasten!	2
18	Picea omorika	1,13 / 5	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
19	Picea omorika	0,83 / 4	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
20	Picea pungens	1,02 / 5	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
21	Picea pungens	1,24 / 5	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
22	Picea pungens	0,79 / 4	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
23	Picea pungens	0,90 / 5	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
24	Picea pungens	1,31 / 5	Fst.152 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	0
25	Pinus nigra	0,93 / 4	Fst.152 außerhalb aber am Rand des überbaubaren Bereichs	im Falle einer geplanten zusätzlichen Überbauung – Wurzelschutz beachten Nistkasten! kein Fällfordernis	0
26	Chamaecyparis spec.	1,00 / 6	Flst.22/7 Vorgarten, außerhalb des überbaubaren Bereichs	kein Fällfordernis	1

**I/ 7.2.3 Baumschutz**

Entsprechend den vorstehenden Angaben sind im Plangebiet 26 Bäume vorhanden, von denen 17 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde unterliegen (STU > 80, kein Obstbaum). 9 der Bäume sind Fichten (Gattung Picea), die gemäß §2 (3)1. der GML Gehölzschutzsatzung nicht geschützt sind. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung und belässt für die zukünftige Anordnung der Bebauung einen Spielraum. Erst im Zusammenhang mit der Umsetzung konkreter Bauvorhaben wird sich gegebenenfalls ein Erfordernis für die Fällung von Bäumen ergeben. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich dann ggf. ein Fällfordernis lediglich bei den Bäumen Nr. 1 und 2.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei. Diese Satzung regelt das Genehmigungserfordernis sowie den Ausgleichsbedarf für die Fällung der von ihr erfassten Gehölze. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung im gesamten Plangebiet.

### I./7.3 Fauna

Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter II./ 4.1.3) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitats mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet.

## I./8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -

### I./8.1 Rechtliche Anforderungen

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

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

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

Auszug aus:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

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

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

**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. Insofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

**I./8.2 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen**

**I./8.2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet**

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter II / 4.). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Teilbiotope	mögliche betroffene geschützte Arten
12292	dörfliche Bebauung - verstädtert (OSDS) mit Zier- und Nutzgärten	Baumbestand, Sträucher  Rinde, Abspaltungen und Höhlungen 1 Eiche, Komposthaufen Gebäude und Nebengelasse, Schuppen, Mauern Grabfähiger Sandboden (Beete) mit benachbarten Refugien Blütenreiche Gärten  Angrenzend an das Plangebiet: Feuchte Senken, Gräben, Gartenteich	ubiquide Freibrüter,  ubiquide Höhlenbrüter, Fledermäuse  Eremit, Heldbock, Nashornkäfer ubiquide Höhlen- und Nischenbrüter Hymenopteren Zauneidechse  Nahrungshabitat geschützter Vögel und Insekten Amphibien

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zu Biotopkartierung und Arterfassung im Plangebiet nicht festgestellt.

Das Plangebiet liegt in einem wenig verdichteten baumreichen Wohnsiedlungsquartier und grenzt im Süden an Wald. Hier ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen. Auch Fledermäuse können in den Bäumen der Wohngärten und in den Gebäuden und Nebengelassen des Plangebietes Sommer- und Winterquartiere haben.

Die Gehölze in den Gärten können zudem Nistplatz für Freibrüter sein. Die Gärten können Zauneidechsen, die ggf. im Plangebiet Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, sofern Wanderungsbewegungen zwischen den potentiellen Laichbiotopen am Summter See östlich des Plangebietes und möglichen potentiellen Hibernationsorten im Plangebiet möglich sind. Hier stellt die stark befahrene L21 östlich des Plangebietes eine kaum zu überwindende Barriere dar.

### I./8.2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Die Umgebung des Plangebietes weist folgende Biotopeigenschaften auf:

Im Osten grenzt das Plangebiet an die stark befahrene Liebenwalder Straße (L21), die eine Barriere für mögliche Wanderungsbewegungen von Amphibien zwischen dem jenseits der Straße befindlichen ca. 2m tiefer liegenden Summter See-Gebiet und einem diesseits der Straße südöstlich an das Plangebiet angrenzenden künstlich angelegten Teich darstellt. Dieser Teich hat Grundwasserkontakt und wird gespeist von einem das Plangebiet querenden Graben. Im Jahr 2018 war der Teich trockengefallen. 2019 hatte er im Frühjahr ca. 50cm Wasserstand und ist im Juli genauso wie der ihn speisende Zulaufgraben trocken gefallen.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an Gärten, und ruderale Gartenbrachen inmitten des von Siedlungsbebauung und Straßen umgebenen Innenbereichsquartiers. Diese Flächen sind Habitate siedlungsbewohnender Kulturfolger.

Südlich an das Plangebiet grenzt Kiefernmischwald. Die Waldsiedlung (Summt-Nordwest) westlich des Summter Sees ist ein kompakter Siedlungskörper von 14 ha Größe und nahezu von allen Seiten von Wald (im Landschaftsschutzgebiet) umgeben. Das Plangebiet befindet sich am Südostrand dieses Siedlungskörpers.

**Geschützte Biotope** und geschützte Pflanzenarten sind mit Ausnahme des temporären Kleingewässers südöstlich des Plangebietes in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### I./8.3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter I./8.2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

#### I./8.3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

##### Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu vernehmen (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)
- Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln
- Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln

##### Angewandte Erfassungsmethode

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unten dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelneestern aus vergangenen Nistperioden abgesehen. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststel-



lung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

Zwischen dem 04.03.2019 und 28.08.2019 erfolgten 15 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

3 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 6 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

6 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, Amphibien aber auch der Avifauna.

### **Fehlerbetrachtung**

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte singende Männchen mit erfasst werden.

Da sich das Plangebiet am Rande einer lockeren von Wald umgebenen Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung.

Das Plangebiet weist Bestandsbebauung auf und ist wegen der geringen Größe und der geringen Zahl betroffener Grundstücke (mit Fernglas) gut einsehbar.

### **I./8.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)**

#### **Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

*Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderaflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.*

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

#### **Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien, Amphibien**

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der westliche (besonnte) Randbereich des Plangebietes mit dort befindlichen Gartenablagerungen sowie die dort befindlichen besonnten Rohbodenflächen (umgegrabene Beetflächen) damit der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion nach Zauneidechsen abgesucht.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 30.05.2019, 27.06.2019 und 29.08.2019.

### **I./8.3.3 Erfassungsmethodik Amphibien**

#### **Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

*Die Freiflächen und Kleingewässer sind auf Amphibien zu untersuchen. Es sind zur Erfassung von Amphibien 3 Begehungen im Zeitraum von März und April im Abstand von ca. 14 Tagen durchzuführen, davon 2 Tagbegehungen und 1 Nachtbegehung. Die Populationsgröße ist einzuschätzen. Aussagen zu Wanderbeziehungen zwischen Sommer- und Winterlebensraum sind zu tätigen. Vermeidungs-, Schutz- oder Ersatzmaßnahmen sind zu benennen.*

### Angewandte Erfassungsmethodik Amphibien

Im Laufe des Jahres 2019 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Amphibien. Mit Beginn der Amphibienwanderung Anfang März (i.d.R., wenn 3 Nächte in Folge frostfrei sind) – in diesem Jahr erstmalig am 04.03.2019 nach Einbruch der Dunkelheit wurden die geeigneten Habitate des Plangebietes auf das Vorhandensein von Amphibien abgesucht. Mit Hilfe einer leistungsstarken Lampe wurden potenzielle Verstecke durch Wenden von Lagen aus Falllaub, Kompost, Holz und Steinen auf Amphibien untersucht am: 26.03.2019, 01.04.2019, 08.04.2019, 15.04.2019. und 14.05.2019. Schwerpunkt der Untersuchungen war der westliche Randbereich des Plangebietes – dort das Umfeld des temporär Wasser führenden Grabens sowie das temporär wasserführende Kleingewässer am Südostrand des Plangebietes.

### I./8.3.4 Erfassungsmethodik Fledermäuse

#### Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.

#### Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 4 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden am 08.04., 15.04., 17.06. und 24.06.2019 durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Darüber hinaus wurden bereits im Frühjahr die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen und Rindenspalten abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Die Gebäude wurden mittels Fernglas auf das Vorhandensein von Einflugöffnungen sowie auf ggf. vorhandene Anzeichen auf Einflugöffnungen (Kotspuren unterhalb) abgesucht.

### I./8.3.5 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter I./8.3.1 bis I./8.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Eremit, Heldbock oder von Roten Waldameisen, das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel.

## I./8.4 Erfassungen geschützter Arten

### I./8.4.1 Erfassungsprotokolle

#### Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter I./8.3. Die hier getroffenen artenbezogenen Beobachtungen sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

- Rot** Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
- Schwarz** Tagbegehung
- Grün** Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
- Blau** Abendbegehung (Sonnenuntergang)

**A**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
04.03.2019	18.00-19.00	5°C, SU nach Sturm	- Absuche Amphibien (Wanderzeit) insbesondere im Verlauf des Grabens am Südrand des Plangebietes und westlich des Plangebietes: keine Funde, - <b>Amsel</b> mit revieranzeigendem Verhalten Mitte Plangebiet auf Hausfirst (60A), dann abstreichend

**B**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
13.03.2019	11.30-12.00	9°C, heiter, Wind aus W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Buchfink</b> mit revieranzeigendem Verhalten auf Eiche (Nr.3) im NW</li> <li>- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend an Birke (Nr.1) NW</li> <li>- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend in Obstbäumen Garten Südwest</li> <li>- mehrere <b>Grünfinken</b> im Garten SW (60D)</li> <li>- Absuche Höhlungen, Altnester im Südteil (60, 60D) und im Nordteil (60C): keine Baumhöhlungen. Lediglich 3 Nistkästen an Bäumen Nr.1, 17 und 25</li> </ul>

**C**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
20.03.2019	6.30-7.00	-3°C klar SA	<p>Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind vollständig eingezäunt und teilweise ziehen sich die Gartennutzungen bis in das angrenzende Flurstück</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absuche Altnester: 1 <b>Ringeltaubennest</b> auf Birke (Nr.2) im Norden Plangebiet</li> <li>- <b>Zaunkönig</b> revieranzeigend südwestlich im Bereich des Unterholzes (große Eiche) angrenzend an das Plangebiet</li> <li>- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend Mitte West Plangebiet</li> <li>- <b>Blaumeisen</b> in Vorgarten 60B (Birken) - Nahrungssuche</li> <li>- <b>Amsel</b> auf Nahrungssuche Garten SW</li> <li>- <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigend aus Bäumen südöstlich Plangebiet</li> </ul>

**D**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.03.2019	18.30-19.00	7°C wolkg SU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rotkehlchen</b> revieranzeigend (wiederholt) vom Südostrand Plangebiet</li> <li>- <b>Zaunkönig</b> wiederholt revieranzeigend vom Fuße der großen Eiche südwestlich des Plangebiets</li> <li>- <b>Star</b> auf Nahrungssuche Rasen Süd (60D),</li> <li>- <b>Amsel</b> revieranzeigend von Hausdach Süd (60D),</li> <li>- <b>Absuche Amphibien</b>: ohne Funde</li> </ul>

**E**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.04.2019	10.00-10.30	5°C klar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rotkehlchen</b>, revieranzeigend vom Südrand Plangebiet</li> <li>- <b>Hausperlinge</b> an Hecke zur L21(60-60A)</li> <li>- <b>Stare</b> in Birken (Vorgarten 60B)</li> <li>- <b>Amsel</b>, revieranzeigend von Hausfirst (60A)</li> <li>- <b>Nebelkrähe</b> in Gartenbrache westlich Plangebiet</li> <li>- <b>Absuche Amphibien</b>: kein Fund</li> </ul>

**F**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
08.04.2019	20.00-20.45	9°C wind aus NO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Amsel</b>, revieranzeigend von Hausdach (60C)</li> <li>- <b>Hausrotschwanz</b>, revieranzeigend (60B)</li> <li>- <b>Star</b>, singend auf Alteiche südwestlich Plangebiet</li> <li>- einzelne <b>Fledermäuse</b> über SW des Plangebietes (Offenland)</li> <li>- <b>Absuche Amphibien</b>: kein Fund</li> </ul>

**G**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.04.2019	19.45-20.15	10°C klar SU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Amseln</b>, revieranzeigend auf Hausdach (60C) und First (60)</li> <li>- <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend auf First (60A)</li> <li>- <b>Absuche Amphibien</b>: kein Fund</li> </ul>

**H**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
14.05.2019	17.00-18.00	heiter 12°C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zaunkönig</b> in Garten revieranzeigend (60D)</li> <li>- <b>Absuche Amphibien</b>: ohne Fund</li> </ul>

**I**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.05.2019	5.00-5.30	bedeckt nach nächtlichem Regen 12°C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nachtigall</b> revieranzeigend östlich der Liebenwalder Straße (Summter Graben)</li> <li>- <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend von Liebenwalder 60B</li> </ul>

**J**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.05.2019	10.00-11.00	18°C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absuche Zauneidechsen: keine Funde</li> <li>- <b>Gelbspötter</b> südwestlich (audio)</li> <li>- <b>Zaunkönig</b> in Mitte 60D (audio)</li> <li>- <b>Buchfink</b> sw</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartengrasmücke westlich des Plangebiets von Birke herab revieranzeigend (audio)</li> <li>- Amsel Nahrungssuche im SO</li> <li>- Nebelkrähe verfolgt Eichhörnchen SO nahe Pfuhl</li> <li>- Ringeltauben revieranzeigend Nord auf Birke Nr.1 (Foto)</li> <li>- Elster in Birke Vorgarten (60B)</li> </ul>
--	--	--	---

**K**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
07.06.2019	4.00-4.30	13°C, abziehender Regen SA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rotkehlchen südöstlich des Plangebietes revieranzeigend</li> <li>- Amsel auf First (60D) revieranzeigend</li> <li>- Zaunkönig südwestlich des Plangebietes (an alter Eiche)</li> <li>- Mönchsgrasmücke westlich des Plangebietes in Birkengebüsch</li> </ul>

**L**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.06.2019	22.00-22.45	20°C klar, SU – nach SU	- nur vereinzelt <b>Fledermäuse</b> über den Offenlandflächen

**M**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
24.06.2019	21.45-22.15	23°C SU - nach SU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nachtigall</b> singend südöstlich Plangebiet (am Summter Graben)</li> <li>- vereinzelt <b>Fledermäuse</b> auf Nahrungssuche entlang der Baumkulisse Südrand</li> </ul>

**N**

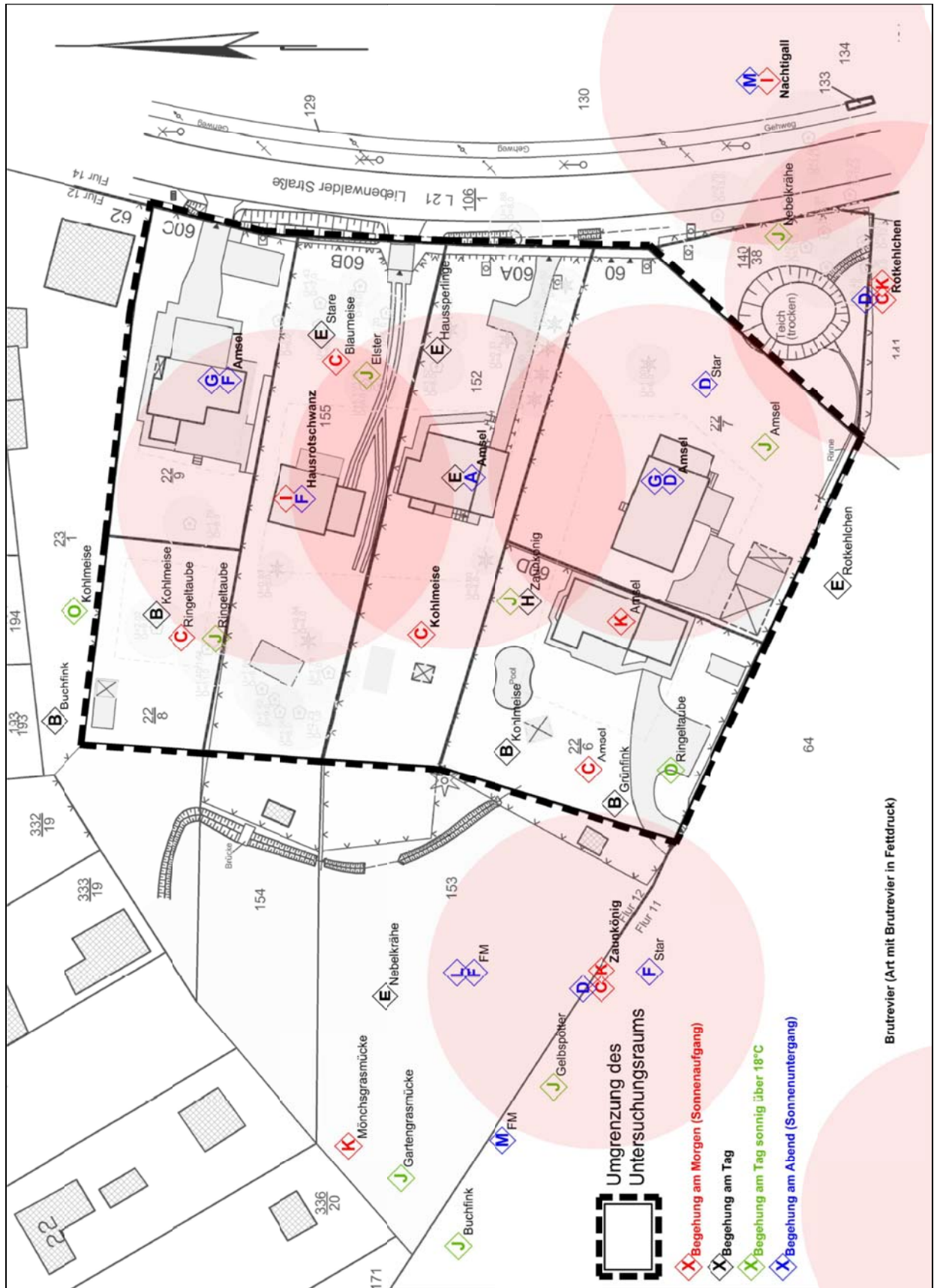
Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
27.06.2019	17.00-17.45	26°C heiter sonnig	- Absuche Zauneidechse in potentiellen Baufeldern: ohne Fund

**O**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
29.08.2019	10.00-11.00	25°C heiter sonnig schwülwarm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absuche Zauneidechse in extensiveren Gartenflächen, Gartenbrache und in den potentiellen zur Überbauung geplanten Bereichen: ohne Fund</li> <li>- <b>Ringeltaube</b> Überflug</li> <li>- <b>Kohlmeise</b> nördlich des Plangebietes</li> </ul>

### I./8.4.2 Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten

(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten unter I./8.5 ff.)





## I./8.5. Avifauna

### I./8.5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

#### I./8.5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

Es wurden an den Bäumen im Plangebiet keine als Nistorte geeigneten Baumhöhlungen festgestellt. Im Plangebiet bzw. an dessen Rändern wurden **Stare, Haussperlinge, Kohlmeise und Blaumeise** teils mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet. Innerhalb des Plangebietes waren von den Anwohnern Nistkästen an 3 Bäumen jeweils in ca. 2m Höhe befestigt worden: Baum Nr.1 (in 2019 ungenutzt) Baum Nr.17 und Baum Nr. 25 (für den Erfasser nicht zugänglich) Haussperling, Kohlmeise und Blaumeise könnten daher Niststätten in Nistkästen im Plangebiet haben. (Für Stare waren die Nistkästen zu klein)

#### I./8.5.1.2 Erfassungsergebnisse Freibrüter

Bei der Absuche nach Altnestern von Freibrütern wurde im Frühjahr 2019 im Plangebiet lediglich ein Altnest der **Ringeltaube** auf Baum Nr. 2 festgestellt.

Am westlichen, südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes gibt es für Freibrüter geeignete Gehölzstrukturen. Hier und im näheren Umfeld des Plangebietes wurden (teils mehrfach und mit revieranzeigendem Verhalten) beobachtet: **Ringeltaube, Nachtigall, Elster, Nebelkrähe, Buchfink, Grünfink, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke** und **Gelbspötter**. Da im Plangebiet keine dichten unüberschaubaren Gehölzbestände vorhanden sind, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet 2019 keine Brutstandorte von Freibrütern vorhanden waren.

#### I./8.5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Bis auf **Rotkehlchen** und **Zaunkönig** wurden im Plangebiet bzw. dessen näherem Umfeld keine Bodenbrüter festgestellt. Rotkehlchen und Zaunkönig bauen auch Nester in Bodennähe und sind daher unter „Freibrüter“ bereits subsummiert. Im Unterholz des südlich an das Plangebiet grenzenden Waldbestandes wurden beide Arten mehrfach – auch mit revieranzeigendem Verhalten – festgestellt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass beide Arten hier Fortpflanzungsstätten haben. Im Plangebiet selbst wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

Die Siedlungs- und Gartenhabitats des Plangebietes sind dafür auch nicht geeignet. Hinzu kommt ein Prädatorendruck durch Hunde, Katzen, Marder und Waschbären.

#### I./8.5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Innerhalb des Plangebietes gibt es an Haupt- und Nebengebäuden für Nischenbrüter geeignete Niststrukturen. Die Gebäude in der Mitte des Plangebietes waren für den Erfasser jedoch nicht zugänglich. Unter den ausschließlich oder gelegentlich nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet festgestellt: Hausrotschwanz, Haussperling und Amsel. Das mehrfach revieranzeigende Verhalten von **Amsel** und **Hausrotschwanz** – beide Arten nutzten in 2019 Singwarten auf den Giebeln der Häuser im Plangebiet mehrfach - lässt darauf schließen, dass im Plangebiet Niststätten in oder an vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen existieren. (indirekter Brutnachweis)

### I./8.5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende Vogelarten wurden bei den Erfassungen festgestellt, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben:

Art	Verortung	Verhalten
Buchfink	Baumwipfel im Nordwesten des UG und südwestlich (Wald-bäume)	Reviergesang außerhalb
Grünfink	Im Süden des UG	Nahrungsgast
Elster	Mitte des Plangebietes Vorgarten	Nahrungsgast
Gartengrasmücke	Westlich des Plangebietes	Reviergesang 1x außerhalb
Gelbspötter	Südwestlich des Plangebietes	Reviergesang 1x außerhalb
Mönchsgrasmücke	Westlich des Plangebietes	Reviergesang 1x außerhalb
Nachtigall	Südöstlich des Plangebietes in Sträuchern am Summter Seegraben	Reviergesang 1x außerhalb
Nebelkrähe	Mehrfach Überflug, mehrfach straßennah (L21)	Nahrungsgast
Ringeltaube	Bäume im Nordwesten des UG	Nahrungsgast
Star	Auf Rasenflächen im Norden und Süden des Plangebietes im Trupp	Nahrungsgast
Zaunkönig	Zusätzlich zu revieranzeigendem Verhalten südlich des Plangebietes durch Sichtbeobachtung und Gesang im Südteil des Plangebietes	Reviergesang Peripherie des Brutreviers

### I/8.5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Es wurden durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten folgende im Plangebiet brütende Vogelarten festgestellt: **Amsel und Hausrotschwanz**. Zudem wurden Brutreviere von Rotkehlchen und Zaunkönig am Rande außerhalb des Plangebiets festgestellt. Die Nutzung von Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 durch Haussperling, Kohl- oder Blaumeisen ist zudem nicht auszuschließen.

Folgende im Plangebiet brütende Vogelarten wurden bei den Erfassungen festgestellt bzw. sind möglich:

Art	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
<b>Amsel</b> ( <i>Turdus merula</i> )	3 (Nachweis durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten)
<b>Hausrotschwanz</b> ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	1 (Nachweis durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten)
<b>Haussperling</b> ( <i>Passer domesticus</i> )	Brutplatz <u>möglich</u> in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)
<b>Kohlmeise</b> ( <i>Parus major</i> )	Brutplatz <u>möglich</u> in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)
<b>Blaumeise</b> ( <i>Parus caeruleus</i> )	Brutplatz <u>möglich</u> in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)

### I / 8.5.4 Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet

Alle im Plangebiet brütenden Arten bzw. möglicher Weise brütenden Arten sind besonders geschützt nach BNatSchG und Arten der Vogelschutzrichtlinie 2009/147 [VSR] Anhang:Art.1. Weitere Informationen zu den einzelnen Arten sind nachfolgend aufgeführt.

Nachfolgende Angaben gemäß **Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011** Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018

Erläuterungen:

**als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt:**

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
- (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

**Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:**

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

**Brutzeit**

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

**Angaben Rote Liste:**

- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016  
<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008

**Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:**

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Brutzeit	Verortung im Plangebiet
<b>Amsel</b> ( <i>Turdus merula</i> )	Frei- / Nischenbrüter	(1)	-	1	A 02 – E 08	3 Nachweis durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten bei Bestandsbebauung Flurstücke 22/7, 22/9 und 152)
<b>Hausrotschwanz</b> ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	Nischenbrüter	[2a]	x	3	M 03 – A 09	1 Nachweis durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten bei Bestandsbebauung Flurstück 155)
<b>Haussperling</b> ( <i>Passer domesticus</i> )	Höhlen- / Nischenbrüter	[2a]	x	3	E 03 – A 09	Brutplatz möglich in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)
<b>Kohlmeise</b> ( <i>Parus major</i> )	Höhlenbrüter	[2a]	x	3	M 03 – A 08	Brutplatz möglich in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)
<b>Blaumeise</b> ( <i>Parus caeruleus</i> )	Höhlenbrüter	[2a]	x	3	M 03 – A 08	Brutplatz möglich in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)

**Häufigkeit / Bestand**

Art	Vorkommen (als Brutvogel) in BB*	Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997*	Rote Listen	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
<b>Amsel</b> ( <i>Turdus merula</i> )	sehr häufig, >50.000 BP	Bestand stabil	-	3 Nachweis durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten bei Bestandsbebauung Flurstücke 22/7, 22/9 und 152)
<b>Hausrotschwanz</b> ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	häufig, 8.000-50.000 BP	Bestand Rückgang	-	1 Nachweis durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten bei Bestandsbebauung Flurstück 155)
<b>Haussperling</b> ( <i>Passer domesticus</i> )	sehr häufig, >50.000 BP	Bestand stabil	<b>Rote Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008:</b> keine Eintragung <b>Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016:</b> Kategorie V – Vorwarnliste	Brutplatz möglich in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)
<b>Kohlmeise</b> ( <i>Parus major</i> )	sehr häufig, >50.000 BP	Bestand stabil	-	Brutplatz möglich in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)
<b>Blaumeise</b> ( <i>Parus caeruleus</i> )	sehr häufig, >50.000 BP	Bestand stabil	-	Brutplatz möglich in Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (kein Brutnachweis)

**I./8.5.5 Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna**

Im UG wurden 11 Vogelarten festgestellt, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen aber im UG nicht brüten. 3 Arten kommen für eine Nutzung der Nistkästen im Plangebiet in Betracht, 2 weitere Arten brüten höchstwahrscheinlich im Plangebiet.

Für die Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Nistkästen an den Bäumen Nr. 17 und 25 kommen 3 Arten in Betracht, für die jedoch keine Brutnachweise vorliegen. Eine dieser Arten ist der Haussperling, der in der Kategorie V – Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel (Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016) eingetragen ist. In der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008 ist bisher keine Eintragung des Haussperlings erfolgt. Bisher liegt für den Haussperling im Plangebiet kein konkreter Brutnachweis im Plangebiet vor.

Es handelt sich in allen Fällen um kulturfolgende für Siedlungsgärten repräsentative Arten. Das Plangebiet hat eine sehr geringe Größe und nimmt nur einen geringen Anteil des betreffenden Siedlungsgebietes



tes und somit des Habitats der betreffenden Arten ein. Aus diesen Gründen wird dem UG eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

### **I./8.5.6 Artenschutzprüfung Avifauna**

#### **I./8.5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

Für die in Betracht kommenden Arten für die Nutzung der Nistkästen an den Bäumen Nr.17 und Nr.25 (**Hausperling, Kohlmeise, Blaumeise**) liegt die Brutzeit zwischen **Mitte März und Anfang September**. Die Beseitigung der Nistkästen, z. B. im Zusammenhang mit der Fällung der betreffenden Bäume während der Fortpflanzungszeit würde ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auslösen.

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich kein Erfordernis zur Fällung der Bäume Nr.17 und Nr.25.

Für die Amsel und den Hausrotschwanz, die mit großer Wahrscheinlichkeit jeweils an den Hauptgebäuden Flurstücke 22/7, 252 und 155 gebrütet haben, würde der Abriss oder die Fortpflanzungsstätten berührende Umbauten dieser Gebäude während der Fortpflanzungszeit ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auslösen.

Die **Amsel** beginnt ihre Brut bei entsprechender Witterung bereits **Anfang Februar**, wählt für einen so zeitigen Brutbeginn jedoch geschützte Niststandorte aus, die i. d. R. **an Gebäuden** liegen und nicht in Gehölzen. Der Brutzeitraum der **Amsel** und des **Hausrotschwanzes** in **Gehölzen** liegt i.d.R. zwischen **Anfang März und Anfang September**.

Grundsätzlich ist es nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet in der nächsten Brutsaison auch an anderen als den ermittelten Fortpflanzungsstandorten von Frei-, Nischen oder Höhlenbrütern genutzt wird.

Insofern ggf. beabsichtigte bauvorbereitende Arbeiten wie Abrissarbeiten, Baumfällungen oder Gehölzrodungen in der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich **kein Erfordernis zum Abriss oder Umbau der Bestandsbebauung** im Plangebiet. Die Zulässigkeit hierfür besteht auch bisher, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan.

Beim Abriss baulicher Anlagen sind die Anforderungen des Artenschutzes grundsätzlich zu beachten.

Der Abriss baulicher Anlagen im Plangebiet soll vorzugsweise außerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten erfolgen. Die Fortpflanzungszeiten der im Plangebiet festgestellten nischenbrütenden Vogelarten liegen im Zeitraum zwischen dem 1. Februar bis 10. September eines jeden Jahres.

Für Abrissmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten sind die Anforderungen des §44(1) BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Umsetzung baugenehmigungsfreier Vorhaben direkt zu beachten. Abzureißende bauliche Anlagen sind auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Arten zu prüfen. Werden Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist der Abriss während der Fortpflanzungszeit zu unterlassen. Näheres regelt die untere Naturschutzbehörde, die auch für die Prüfung von Anträgen für die eventuelle Erteilung erforderlicher Befreiungen von den gesetzlichen Regelungen zuständig ist.

#### **I./8.5.6.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)**

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich *„als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“* (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre.

Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Im UG kommen keine Arten vor, die extrem selten, sehr selten oder selten sind.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

### **I./8.5.6.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)**

Zeitlich tritt die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. d. R. während bauvorbereitender Arbeiten (Gebäudeabriss, Baumfällungen, damit verbunden: Beseitigung von Nisthilfen, Gehölzbeseitigung) ein.

Im UG wurden 3 potentielle Niststätten von Höhlenbrütern festgestellt.

Der **Hausperling**, die **Kohlmeise** und die **Blaumeise**, die möglicher Weise die Nistkästen an den Bäumen 17 und 25 nutzen, nutzen ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten ist anzunehmen, dass im Bereich der Bestandsbebauung Niststätten von Nischenbrütern, wie Hausrotschwanz und Amsel vorhanden sind.

Der **Hausrotschwanz**, der im Plangebiet 1 Brutrevier hat, nutzt ebenfalls ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Die **Amsel**, die im Plangebiet ebenfalls 3 Brutreviere hat, nutzt ihre Fortpflanzungsstätten i.d.R. nicht erneut in der nächsten Brutperiode.

Aus diesem Grund wird für diese Arten ein artenschutzrechtliches **Verbot** nach **§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** ausgelöst nur dann ausgelöst, wenn **Abriss oder Umbauarbeiten** bzw. **Eingriffe in den Gehölzbestand während der Brutzeit** erfolgen. Hierdurch würden auch Verstöße gegen Verbote nach **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG** ausgelöst werden. Zu den hierfür erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen siehe unter I./8.5.6.1.

### **II./8.5.7 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)**

- **Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)**

- **Avifauna – Maßnahmen zur Vermeidung der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)**

#### **Maßnahmen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

##### **➤ Erhalt von Gehölzen**

Auf der Teilfläche WA 2 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein ortsbildprägender Baum (Baum Nr. 3, Stieleiche). Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum **Erhalt des Baums Nr. 3 (Stieleiche auf der Teilfläche WA2)** geplant. Hierdurch wird zugleich ein Angebot für potentielle Nistplätze frei- und höhlenbrütender Vogelarten im Plangebiet planerisch gesichert.

Die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)** wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie regelt den Schutz und die Genehmigungsbedürftigkeit sowie den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand. In den betreffenden Genehmigungsverfahren nach der Baumschutzsatzung sind auch die Anforderungen des Artenschutzes mit zu beachten. Der Ersatz für gefällte Bäume trägt längerfristig auch zur Schaffung von neuen potentiellen Nistplätzen für frei- und höhlenbrütende brütende Vogelarten bei.

##### **➤ Zeitliche Regelungen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

- Die **Entfernung von Gehölzen** darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten ergibt sich insgesamt ein Zeitraum von Anfang März bis zum 10. September für die Nutzung von Fortpflanzungsstätten in Gehölzen.

**§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG** verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom **1.März bis zum 30.September**.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt hierzu im §39 Abs.5:

**§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen ...**

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
  - a) behördlich durchgeführt werden,
  - b) behördlich zugelassen sind oder
  - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Da die gesetzlichen Regelungen des **§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG** unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan bereits gelten, ist eine zusätzliche Festsetzung hierzu im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### ➤ **Erhalt von Nistkästen**

Hierfür ist vorsorglich folgende Festsetzung im Bebauungsplan geplant:

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.*

### **Maßnahmen bei Abriss / Änderung / Sanierung bestehender baulicher Anlagen**

#### ➤ **Einhaltung der Regelungen des §44(1) BNatSchG bei Eingriffen in die Bestandsbebauung**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Bestandsgebiet, in dem der Abriss baulicher Anlage oder deren Sanierung / Änderung auch bisher zulässig sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Maßnahmen werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan neu geschaffen, sondern sie bestehen bereits. Bei Maßnahmen an der Bestandsbebauung sind die Anforderungen des Artenschutzes grundsätzlich zu beachten.

Der Abriss baulicher Anlagen im Plangebiet soll vorzugsweise außerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten erfolgen. Die Fortpflanzungszeiten der im Plangebiet festgestellten nischenbrütenden Vogelarten liegen im Zeitraum zwischen dem **1. Februar bis 10. September** eines jeden Jahres.

Für Abrissmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten sind die Anforderungen des §44(1) BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Umsetzung baugenehmigungsfreier Vorhaben direkt zu beachten. Abzureißende bauliche Anlagen sind auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Arten zu prüfen. Werden Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist der Abriss während der Fortpflanzungszeit zu unterlassen. Näheres regelt die untere Naturschutzbehörde, die auch für die Prüfung von Anträgen für die eventuelle Erteilung erforderlicher Befreiungen von den gesetzlichen Regelungen zuständig ist.

Die oben genannten Maßgaben zur Regelung der bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden.

### **I./8.6 Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)**

---

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Teilflächen im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- und Holzhaufen in den Gärten) nach Zauneidechsen abgesucht. Darüber hinaus wurden grabfähige Offenbodenflächen in Nachbarschaft von Verstecken, z.B. Steinhaufen besonders aufmerksam beobachtet. Die Absuche geschah bei sonniger, warmer Witterung am 14.05.2018, 30.05.2019, 27.06.2019 und am 29.08.2019. Eine Absuche vor Mitte Mai 2019 war wegen der durchgehend kalten Witterung nicht möglich.

**Im Jahr 2019 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden.** Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

### **I./8.7 Erfassungsergebnisse zu Amphibien**

---

Im Laufe des Jahres 2019 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Amphibien. Es wurden weder Individuen noch Laich oder Kaulquappen von Amphibien im Plangebiet festgestellt. Ab Mitte Juli waren die temporären Kleingewässer am Rande des Plangebietes zudem trockengefallen. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Amphibien nicht ausgelöst.

Dennoch ist es möglich, dass in Jahren mit mehr Niederschlägen das Plangebiet für die Wanderung von Amphibien von Bedeutung sein kann. Undurchdringliche Einzäunungen könnten in diesem Fall durch Barrierewirkungen Verstöße gegen Verbote des §44(1)2. BNatSchG verursachen.

Zur Vermeidung dieser möglichen Verstöße ist vorsorglich folgende Festsetzung geplant:

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

*(1) Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.*

### **I./8.8 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen**

---

Im Laufe des Jahres 2019 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen am 26.03.2019, 08.04.2019, 15.04.2019, 17.06.2019 und am 24.06.2019 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen wurden nur geringe Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Die Flugaktivitäten hatten ihren Schwerpunkt über den gehölzfreien lichtungstypischen Flächen am Westrand bzw. westlich des Plangebietes und dienten der Nahrungsaufnahme.

Keller, die für Fledermäuse geeignete Überwinterungsquartiere bieten könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Darüber hinaus wurden die Bäume des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Gebäude oder bauliche Anlagen, die Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen bieten könnten, wurden ebenfalls mittels Fernglas auf Ein- und Ausflughöffnungen und auf Indizien der Nutzung durch Fledermäuse abgesucht. Eine Begehung der Innenräume (Dachräume) fand nicht statt.

Im Jahr 2019 wurden im Untersuchungsraum Fledermäuse lediglich im Überflug zur Nahrungsaufnahme festgestellt. Es konnten keine Indizien für die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Sommer- oder Winterquartier durch Fledermäuse festgestellt werden. Dies ist dennoch nicht auszuschließen.

Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse könnten daher ausgelöst werden, falls im UG Abbrucharbeiten an Gebäuden während der Zeit der Fledermaus-Wochenstuben geschieht. Während der Zeit von März bis September bedürfen genannte Arbeiten aus Gründen des Vogelschutzes der Freigabe der unteren Naturschutzbehörde. Die dafür erforderliche Absuche des Abbruchobjektes auf das Vorhandensein von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern muss daher die Absuche auf Brutstätten der Fledermäuse einschließen.



### **I./8.9 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten**

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2019 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Im Plangebiet ist kein alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Eremit oder Befall durch den Heldbock vorhanden.

Die geplante Festsetzung zur Ausführung von Einfriedungen mit Durchschlupfmöglichkeiten kommt auch anderen Kleintieren zu Gute, wie z. B. dem Igel, für den das Plangebiet ein geeignetes Habitat darstellt.

### **I./8.10 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG**

#### **Maßnahmen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

##### **➤ Erhalt von Gehölzen**

Auf der Teilfläche WA 2 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein ortsbildprägender Baum (Baum Nr. 3, Stieleiche). Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum **Erhalt des Baumes Nr. 3 (Stieleiche auf der Teilfläche WA2)** geplant. Hierdurch wird zugleich ein Angebot für potentielle Nistplätze frei- und höhlenbrütender Vogelarten im Plangebiet planerisch gesichert.

Die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)** wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie regelt den Schutz und die Genehmigungsbedürftigkeit sowie den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand. In den betreffenden Genehmigungsverfahren nach der Baumschutzsatzung sind auch die Anforderungen des Artenschutzes mit zu beachten. Der Ersatz für gefällte Bäume trägt längerfristig auch zur Schaffung von neuen potentiellen Nistplätzen für frei- und höhlenbrütende Vogelarten bei.

##### **➤ Zeitliche Regelungen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

- Die **Entfernung von Gehölzen** darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten ergibt sich insgesamt ein Zeitraum von Anfang März bis zum 10. September für die Nutzung von Fortpflanzungsstätten in Gehölzen.

**§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG** verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom **1.März bis zum 30.September**.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt hierzu im §39 Abs.5:

#### **§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen ...**

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
  - a) behördlich durchgeführt werden,
  - b) behördlich zugelassen sind oder
  - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Da die gesetzlichen Regelungen des **§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG** unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan bereits gelten, ist eine zusätzliche Festsetzung hierzu im Bebauungsplan nicht erforderlich.

➤ **Erhalt von Nistkästen**

Hierfür ist vorsorglich folgende Festsetzung im Bebauungsplan geplant:

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.*

### **Maßnahmen bei Abriss / Änderung / Sanierung bestehender baulicher Anlagen**

➤ **Einhaltung der Regelungen des §44(1) BNatSchG bei Eingriffen in die Bestandsbebauung**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Bestandsgebiet, in dem der Abriss baulicher Anlage oder deren Sanierung / Änderung auch bisher zulässig sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Maßnahmen werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan neu geschaffen, sondern sie bestehen bereits. Bei Maßnahmen an der Bestandsbebauung sind die Anforderungen des Artenschutzes grundsätzlich zu beachten.

Der Abriss baulicher Anlagen im Plangebiet soll vorzugsweise außerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten erfolgen. Die Fortpflanzungszeiten der im Plangebiet festgestellten nischenbrütenden Vogelarten liegen im Zeitraum zwischen dem **1. Februar bis 10. September** eines jeden Jahres.

Für Abrissmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten sind die Anforderungen des §44(1) BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Umsetzung baugenehmigungsfreier Vorhaben direkt zu beachten. Abzureißende bauliche Anlagen sind auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Arten (insbesondere nischenbrütende Vogelarten, Fledermäuse) zu prüfen. Werden Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist der Abriss während der Fortpflanzungszeit zu unterlassen. Näheres regelt die untere Naturschutzbehörde, die auch für die Prüfung von Anträgen für die eventuelle Erteilung erforderlicher Befreiungen von den gesetzlichen Regelungen zuständig ist.

Die oben genannten Maßgaben zur Regelung der bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden.

## **II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen**

### **II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung**

#### **II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

Für die das vorliegende Planvorhaben sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Mühlenbecker Land keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

- **Siedlungsentwicklung**

#### **Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

#### **Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007**

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

#### **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007**

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

#### **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

#### **Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen**

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

#### **Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

**Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung**

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet von Summt, Ortsteil Mühlenbeck. Deshalb wendet die Gemeinde das Verfahren nach §13a BauGB an. (Siehe hierzu unter 1./ 3.) Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung gemäß Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

Die Erschließung des bereits baulich genutzten Plangebietes erfolgt im Ergebnis der Planung weiterhin über die bestehende Liebenwalder Straße, sodass auf Grund der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden. Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs (Buslinie 806) befinden sich am Triftweg ca. 5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie verbindet das Plangebiet mit dem Ortszentren Mühlenbeck und Schildow, in denen sich Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermärkte, medizinische Praxen, Schulen, Hort, Sportanlagen, Bürgersaal, Gemeindeverwaltung) der Gemeinde Mühlenbecker Land befinden. Die Buslinie fährt auch die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf an, an denen die Berliner S-Bahn verkehrt.

Die vorliegende Planung wird insofern Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 angemessen gerecht.

Aus den vorstehend genannten Gründen entspricht die Planung auch Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung.

Da das Plangebiet keine neue, sondern eine bestehende Siedlungsfläche umfasst, widerspricht die vorliegende Planung nicht dem Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen.

Bei der bestehenden Siedlungsfläche, zu der das Plangebiet gehört, handelt es sich nicht um eine Streu- oder Splittersiedlung, sodass der vorliegenden Planung auch Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen nicht entgegensteht.

Da es sich vorliegend um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, mit der zur Deckung des Bedarfs der Gemeinde Mühlenbecker Land im Rahmen der Eigenentwicklung ein Beitrag geleistet werden soll, entspricht die vorliegende Planung auch Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung.

- **Freiraumentwicklung**

**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

**Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.



(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

### **Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Da das Plangebiet eine bereits baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes umfasst, erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2. LEP HR.

Aus den genannten Gründen entspricht die vorliegende Planung den Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung sowie Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

#### **Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

#### **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen  
– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende

Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

#### **Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Siedlungsgebietes und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dem im OT Summt insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstand ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, auch im Plangebiet, angemessen Rechnung zu tragen. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswasser soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, vorzugsweise innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür ist eine entsprechende Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung geplant.

Somit trägt die vorliegende Planung den Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007 sowie den Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel angemessen Rechnung.

Da das Plangebiet bereits weitgehend baulich genutzt ist, trägt die vorliegende Planung nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung und damit verbundenen Vergrößerung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase bei.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung der Energieeinsparverordnung zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da die geplanten Baugebietsflächen weitgehend bereits baulich genutzt, bzw. als Gartenflächen intensiv gestaltet sind.

Dementsprechend werden die Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

### **Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

## **II / 1.2 Regionalplanung**

---

### **Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung**

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)

Hinweis: Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Regionalplan "Windenergienutzung" in mehreren Urteilen inzident als unwirksam erachtet (VG 5 K 3574/13, VG 5 K 3575/13, VG 5 K 2378/13, VG 5 K 4080/13). Nachdem das OVG Berlin-Brandenburg die Urteile bestätigt hat, sind diese rechtskräftig (OVG 2 N 51.16, OVG 11 N 27.15, OVG 11 N 28.15). 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.

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)

- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018

(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung".)

### **Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung**

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

**II / 1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

**II / 1.3.1 Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes**


**Planausschnitte Flächennutzungsplan OT Mühlenbeck (Summt), in Kraft getreten 16.09.2002**

**bisherige Darstellung im Anpassungsbereich**

**angepasste Darstellung im Anpassungsbereich**



**Legende**


 Umgrenzung der Fläche der Anpassung des FNP nach §13a (2)2. BauGB

**Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)**


**Bauflächen (§1 Abs.1 BauNVO)**

 Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)


**Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**

 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße  
Bestand und Planung

**Freiflächen / Wasserflächen**

 Flächen für den Wald  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

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

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

 Geschützte Biotope (§§ 31, 32 BbgNatSchG)

**Flächenübersicht FNP für die Teilfläche des Plangebietes, auf der die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der hier vorliegenden Planung erfolgt**

Nutzung	Fläche im Plan- gebiet bisher (ha)	Fläche im Plan- gebiet nach Anpassung (ha)	Bilanz Anpas- sung FNP
Allgemeines Wohngebiet	0	0,26	+ 0,26
Fläche für Wald	0,26	0	- 0,26
<b>gesamt</b>	0,26	0,26	

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land bisher im Wesentlichen als Wohnbaufläche und im westlichen Randbereich als Wald dargestellt. Die Darstellung als Wald im westlichen Randbereich des Plangebietes entspricht nicht der vorhandenen Nutzung (Garten, Erholung) und auch nicht der geplanten Nutzung (Wohngebietsfläche).

Da der aufzustellende Bebauungsplan als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll, soll für die Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß §13(2)2. BauGB erfolgen.

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im *beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

Im Ergebnis soll auch der westliche Randbereich des Plangebietes in die Darstellung der Wohnbaufläche mit einbezogen werden. (Zur Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen siehe unter III.)

**II/1.3.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB**

**Die geplanten Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aus folgenden Gründen nicht:**

Der Bereich der Anpassung des Flächennutzungsplanes umfasst eine vorhandene Siedlungsfläche. Eine Waldfläche ist weder im Plangebiet noch westlich angrenzend vorhanden. Die Möglichkeit der Neuanlage von Wald ist auf diesen Flächen ebenfalls nicht gegeben, da die bestehenden Nutzungen dem entgegenstehen würden.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biotoptypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt den Bestand im Planbereich zutreffend als Siedlungsfläche mit westlich anschließender Grünfläche dar (siehe unter I./7.1.1 ff.).











Als **Ziel der Landschaftsplanung** stellt der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) den Planbereich einschließlich der westlich anschließenden Grünfläche als Bestandteil der Bauflächen mit dem Entwicklungsziel Vorrang der Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung entspricht mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet und Anpassung des Flächennutzungsplanes den Entwicklungszielen des **Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016).

**II/1.3.3 Landschaftsplan**

In der Gemeinde Mühlenbecker Land erfolgt gegenwärtig die Neuaufstellung des Landschaftsplanes, da der bisherige Landschaftsplan durch vorangeschrittene Entwicklungen überholt ist.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für den Planbereich folgende Darstellung:

<p>Ausschnitt <b>Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen</b> (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes</p> <p><b>Lage des Plangebietes</b></p> 	<p><b>Legende Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen</b> (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) (Auszug)</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Erreichung eines guten ökologischen Zustands von Seen</li> <li> Erreichung eines guten ökologischen Zustands von Fließgewässern</li> </ul> <p><b>Land- und Forstwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ökologischer Waldumbau und nachhaltige Bewirtschaftung</li> <li> Erhalt und Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden</li> <li> Schwerpunktbereich Erhalt und Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden</li> </ul> <p><small>Siedlungsweisen</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bauflächen: Vorrang der Innenentwicklung</li> </ul> <p><b>Landschaftsbild, Grünordnung und Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Erhalt und Entwicklung von siedlungsnahen Grünzäsuren</li> <li> Radweg im übergeordneten Straßennetz</li> <li> sonstiger Radweg</li> </ul>
--	---



Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt das Plangebiet als Bestandteil einer **Baufläche mit Vorrang der Innenentwicklung** dar. Die vorliegende Planung entspricht dem durch Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Südlich des Plangebietes und östlich der Liebenwalder Straße (L21) stellt der Landschaftsplan die bestehende Waldfläche als Fläche für ökologischem Waldumbau und nachhaltige Bewirtschaftung dar.

Entlang der Liebenwalder Straße (L21) östlich des Plangebietes und der Straße nach Briese südlich des Plangebietes sind im Landschaftsplan die betreffenden Radwege dargestellt.

Entlang des Summter Grabens und Summter Sees, östlich der Liebenwalder Straße, ist ein Schwerpunktbereich für die Erhaltung und Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden sowie für den Erhalt und Entwicklung von siedlungsnahen Grünzäsuren dargestellt.

Der vorliegenden Planung stehen die Ziele der Landschaftsplanung gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) nicht entgegen.

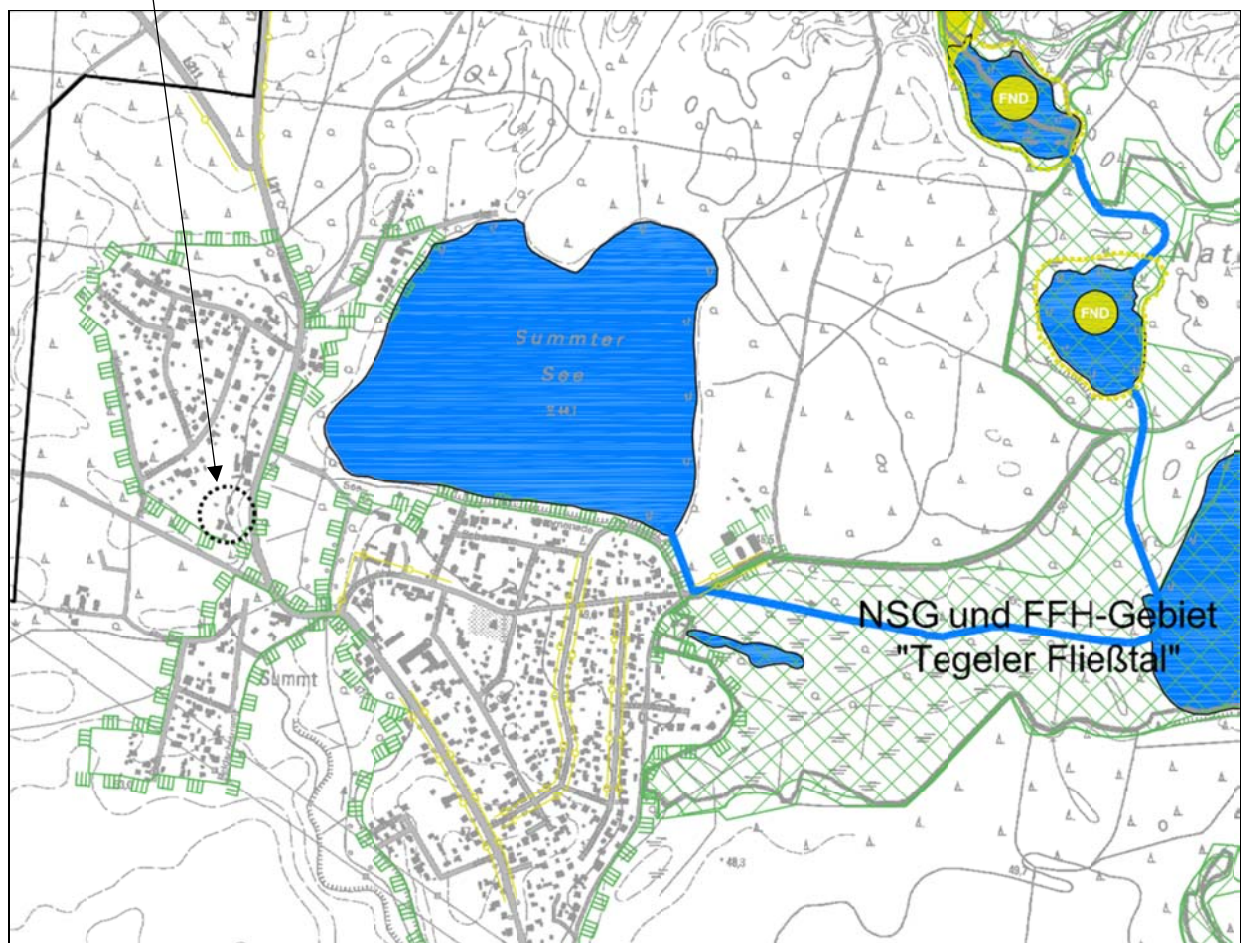
## II / 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

### II / 2.1 Übersicht






Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 6: Schutzgebiete und -objekte** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für den Planbereich folgende Darstellung:

Ausschnitt **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 6: Schutzgebiete und -objekte** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

#### Lage des Plangebietes



## Legende Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 6: Schutzgebiete und -objekte (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) (Auszug)

Schutzgebiete	Schutzobjekte
 Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"	 nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop
 Naturschutzgebiet	 geschützter Landschaftsbestandteil - Allee -
 FFH-Schutzgebiet	 Flächennaturdenkmal 
	 Naturdenkmal

Das Gemeindegebiet liegt vollständig im Naturpark "Barnim" (ohne zeichnerische Darstellung)

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 6: Schutzgebiete und -objekte** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt im Plangebiet keine Schutzgebiete oder Objekte dar.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark oder Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BNatSchG vorhanden. Entlang der Liebenwalder Straße (L21) ist im Bereich des Plangebietes keine geschützte Allee vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

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

Der vorliegende Bebauungsplan steht wegen der geplanten Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Siedlungsgebietes den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

In der **Umgebung des Plangebietes** sind folgende Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht vorhanden:

- **LSG „Westbarnim“**, südlich angrenzend an das Plangebietes und östlich der Liebenwalder Straße (L21), die östlich an das Plangebiet angrenzt (siehe hierzu unter II./2.2.1)
- **NSG „Tegeler Fließtal“** ca. 800m östlich des Plangebietes (siehe hierzu unter II./2.2.2)

### II. / 2.2 LSG „Westbarnim“

#### II. / 2.2.1 Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“

**LSG „Westbarnim“**, südlich angrenzend an das Plangebiet und östlich der Liebenwalder Straße (L21), die östlich an das Plangebiet angrenzt

In der **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])** heißt es auszugsweise zum Schutzzweck:

#### **„§ 3 Schutzzweck**

*Schutzzweck ist*

1. *die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere*
  - a. *der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,*
  - b. *der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche und Verlandungszonen,*
  - c. *der Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Erhaltung und der Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin zwischen den Siedlungsachsen Berlin-Oranienburg und Berlin-Bernau-Eberswalde,*

- d. *der Förderung naturnaher Wälder, wie z. B. der Bruchwälder, der grundwassernahen Niederungswälder sowie der Buchen- und Kiefern-Traubeneichen-Wälder in einem zusammenhängenden, weitgehend naturnah ausgebildeten und strukturierten Waldökosystem,*
  - e. *der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente wie ehemalige Rieselfelder, Trockenrasen, Frischwiesen, Feuchtwiesen und -weiden, Hecken, Feldgehölze, Solitäräume, Äcker, Le-sesteinhaufen, 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 Abflusssrinnen, 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 Naturausstattung 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.*

### **II./2.2.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst eine bereits im Wesentlichen baulich genutzte Siedlungsfläche. Es liegt außerhalb des LSG. Das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ umgibt allseitig das Siedlungsgebiet, zu dem auch das Plangebiet gehört.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das LSG „Westbarnim“ haben könnte, da im Allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen zulässig sind. Südlich, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ein Kiefernforst vorhanden, der ca. 50m weiter südlich von der Straße nach Briese gequert wird. Östlich des Plangebietes liegt zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Plangebiet die Liebenwalder Straße (L21), die mit ihrem erheblichen Verkehrsaufkommen eine landschaftliche Zäsur bildet.

Aus den genannten Gründen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Graben oder dessen Biotopverbund haben könnte.

### **II. / 2.3 FFH und NSG „Tegeler Fließtal“**

Das NSG „Tegeler Fließtal“ ist in der kürzesten Distanz ca. 800m vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH und NSG liegen die Liebenwalder Straße mit erheblichem Verkehrsaufkommen und das Summter Siedlungsgebiet. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind keine Nutzun-

gen zulässig, die durch erhebliche Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Schadstoffe über Luft oder Wasser, Erschütterungen) in das FFH und NSG hineinwirken könnten.

Aus diesen Gründen sind keine erheblichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf das FFH und NSG „Tegeler Fließtal“ zu erwarten.

### II / 3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen dennoch u. a. folgende Verpflichtungen, die bei der Realisierung von Vorhaben im Planbereich zu berücksichtigen sind:

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

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

### II / 4. Immissionsschutz

#### II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

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

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

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

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich erheblich störender gewerblicher Nutzung, Freizeit-, oder Sportnutzungen. Es liegt jedoch im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Liebenwalder Straße (L21).

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung der Liebenwalder Straße (L21) im Plangebiet sowie zur Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse nachfolgend dargelegt werden.

#### II / 4.2 Schallschutzgutachten

Für das Plangebiet liegt die **Schalltechnische Untersuchung B-Plan GML Nr. 37 »Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60«, Gemeinde Mühlenbecker Land** (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 13.06.2019) vor, die zu folgendem Ergebnis kommt:

##### „4.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

*In Abbildung 4-1 und Abbildung 4-2 ist die Schallausbreitung tags und nachts in einer Höhe von 5 m über dem Gelände (entspricht dem 1.OG) dargestellt. Im Plangebiet ergeben sich flächendeckend Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden überwiegend überschritten. Lediglich in den Baufeldern WA1 und WA5 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV vollständig eingehalten.*

*Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der Liebenwalder Straße denkbar. Die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Liebenwalder Straße ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle eine sehr wirkungsvolle Maßnahme zur Redu-*



ziehung der Schalleinwirkung im Plangebiet. Die Kosten für die Errichtung eines solchen Bauwerks wären jedoch sehr hoch. Zudem wäre deren Umsetzbarkeit aufgrund der vorhandenen Zufahrten zum Grundstück nicht möglich. Als kostengünstige Alternative zur Schallschutzwand wäre auch die Errichtung eines Walls möglich. Bei ähnlicher Schallabschirmung ergibt sich jedoch für den Wall ein erheblicher Flächenbedarf, sodass die nutzbare Grundstücksfläche deutlich reduziert werden würde. Auch hier wäre die Umsetzbarkeit aufgrund der Zufahrten nicht möglich. Als weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes wäre die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Liebenwalder Straße von 50 km/h auf 30 km/h möglich. Die Umsetzung einer solchen Geschwindigkeitsreduzierung bedarf jedoch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an eine solche Anordnung stellt.

Die genannten Maßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind zudem nur teilweise mit dem Bebauungsplan regelbar. Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wäre demnach nur sehr schwer möglich. Vor diesem Hintergrund sind passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. In den Bereichen mit Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schalldämmten Außenbauteilen gewährleistet sind. In den Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (siehe Abbildung 4-3 und Abbildung 4-4) sollten hingegen Wohnungsgrundrisse festgesetzt werden, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an den von der Liebenwalder Straße abgewandten Fassaden angeordnet sind. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung:

»In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Liebenwalder Straße abgewandte Richtung orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden«

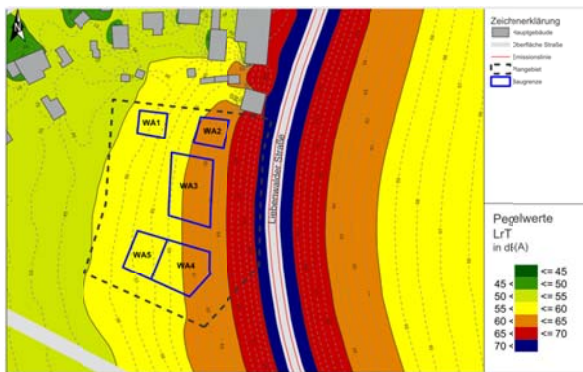


Abbildung 4-1 Isophonenkarte in 5m über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 6 - 22 Uhr

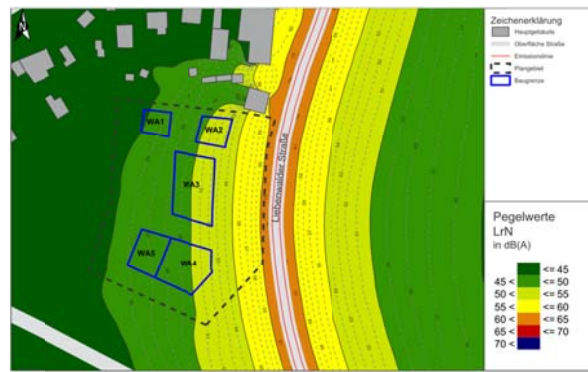


Abbildung 4-2 Isophonenkarte in 5m über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 22 - 6 Uhr



Abbildung 4-3 Darstellung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA)



Abbildung 4-4 Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA)

#### 4.2 Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die maximal erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109<sup>5</sup> bestimmt.

Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_A$ ). Als maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_A$ ) wird der tageszeitliche Beurteilungspegel ( $LrT$ ) mit einem Zuschlag von 3 dB(A) angesetzt.<sup>6</sup> In Abbildung 4-5 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel flächenhaft in einer Höhe von 5 m (entspricht dem 1. Obergeschoss) dargestellt.

Die Anforderungen an die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109-1:2018 je nach Raumart festgesetzt. Abweichend zur DIN 4109:1989 erfolgt die Ableitung der erforderlichen BauschalldämmMaße nicht mehr anhand von Lärmpegelbereichen (5 dB-Schritte) sondern nun in 1 dB-Schritten.

Das Bauschalldämm-Maß ergibt sich hierbei entsprechend der Formel

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

5 DIN 4109: Schallschutz im Hochbau | Ausgabe Januar 2018

6 Gemäß DIN 4109 wird zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels der nächtliche Beurteilungspegel angesetzt, sofern die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt, sodass der tageszeitliche Beurteilungspegel maßgeblich ist.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches wird ein  $K_{Raumart}$  von 30 dB angesetzt, sodass sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) die in Tabelle 4-1 dargestellten maximalen Bauschalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) je Baufeld ergeben.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung:

»Im Baugebiet WA2 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) von mindestens 38 dB aufweisen. In den Baugebieten WA3 und WA4 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) von mindestens 36 dB aufweisen.«  
 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.«



Abbildung 4-5 Flächenhafte Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5 m über Gelände

Tabelle 4-1 Ermittlung des maximalen Bauschalldämm-Maßes gemäß DIN 4109-2108

Baufeld	SW	LrT [dB(A)]	Zuschlag [dB(A)]	$L_A$ [dB(A)]	$R'_{w}$ [dB]
WA1	EG	56,1	3	59,1	30
WA1	1.OG	57,1	3	60,1	31
WA2	EG	62,4	3	65,4	36
WA2	1.OG	64,1	3	67,1	38
WA3	EG	61,4	3	64,4	35
WA3	1.OG	63,0	3	66,0	36
WA4	EG	61,2	3	64,2	35
WA4	1.OG	62,7	3	65,7	36
WA5	EG	57,5	3	60,5	31
WA5	1.OG	58,4	3	61,4	32

### 5 Zusammenfassung

In der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr.37 »Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60« angedacht. Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Das Plangebiet wird östlich durch die Liebenwalder Straße (Landesstraße L21) und nördlich durch bestehende Wohnnutzungen begrenzt. Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich Wald- und Wiesenflächen.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es ergeben sich flächendeckend Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten werden.
- Die abwägungsrelevanten Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) werden lediglich in den Baufeldern WA1 und WA5 vollständig eingehalten.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck bzw. sind nicht mit dem Bebauungsplan regelbar.
- In Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte sollten Wohnungsgrundrisse festgesetzt werden, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an den von der Liebenwalder Straße abgewandten Fassaden angeordnet sind. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Für die Baugebiete WA2, WA3 und WA4 wird eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-2018 erforderlich.“

Die in der Schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

## II / 4.3 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

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

Für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land besteht ein **Integriertes Klimaschutzkonzept** (seecon Ingenieure GmbH, Berlin, 30.03.2018).

Für die Bauleitplanung werden dort kommunale Ziele des Klimaschutzes wie folgt benannt:

### **Entwicklung/Raumordnung**

#### **Nr. E 2 Energiebewusste Bauleitplanung**

**Ziel:** langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten, Berücksichtigung Klimawandel

**Kurzbeschreibung:** Um den Heizenergiebedarf für die zukünftige Bebauung zu minimieren, werden Planungsvorgaben in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen:

- Optimierung der Kompaktheit von Gebäuden,
- Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen (Südausrichtung),

- *Sicherung von Standorten und Leitungen für umweltfreundliche Wärmeerzeugungsanlagen.*

*Umsetzungszeitraum: mittelfristig*

- Erforderliche Aktionsschritte:*
- **Erarbeitung einer verbindlichen Handlungsanleitung für die Bauleitplanung inklusive Auswahl von Standorten für die zukünftige Bebauung und Festlegung energetischer Mindeststandards**
  - *Ermittlung der Grundlagen, Festlegung von Planungsgrundsätzen*
  - *Beschluss der Gemeindevertretung*

*Anmerkung:*

- *Für Wohnungsneubauten sollte das Ziel ein möglichst hoher Energiestandard (Passivhaus jetzt, Null- bzw. Plusenergiehaus in 2050) sein. Festsetzungen dazu sollten in den Bebauungsplänen bzw. den städtebaulichen Verträgen Eingang finden.*

Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung:

Die o. g. **verbindliche Handlungsanleitung für die Bauleitplanung inklusive Auswahl von Standorten für die zukünftige Bebauung und Festlegung energetischer Mindeststandards** liegt bisher noch nicht vor. Deshalb können sich hieraus eventuell ergebende Festsetzungen, die für das vorliegende Plangebiet relevant sein könnten, nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

Die Ziele des Klimaschutzes werden mit der vorliegenden Planung jedoch bereits wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet umfasst ein vorhandenes Siedlungsgebiet, das bereits weitgehend bebaut und durch die Liebenwalder Straße (L21) erschlossen ist. Im Rahmen der vorliegenden Planungsmaßnahme der Innenentwicklung unter Nutzung der vorhandenen Erschließung wird der erhebliche Energieaufwand, der für die Erschließung neuer Baugebiete erforderlich ist, vermieden. Zugleich werden keine wertvollen Vegetationsflächen, wie insbesondere Waldflächen, die u. a. auch der CO<sub>2</sub>-Speicherung dienen, durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind die zunehmend strenger werdenden gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung zu beachten. Darüber hinaus sind die Ziele des kommunalen Klimaschutzkonzeptes (Passivhaus, Null- bzw. Plusenergiehaus in 2050) als Empfehlung zu berücksichtigen.

## **II / 5. Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB**

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

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)



### III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### III /1. Planungskonzept und geplante Erschließung

##### III /1.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

###### Städtebauliches Konzept



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Im Plangebiet sind 4 Wohnbaugrundstücke, 1 Erholungsgrundstück mit wohnartiger Nutzung und ein unbebautes Grundstück vorhanden. Das Erholungsgrundstück und das unbebaute Grundstück sind Hinterliegergrundstücke. Das bisher unbebaute Grundstück (Teilfläche aus Flst.22/8) wird als Bestandteil der Gartenfläche des angrenzenden Wohnbaugrundstücks (Flst.22/9) genutzt.

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept sollen die bestehenden wohnbaulichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und auf den beiden bestehenden Hinterliegergrundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnbauliche Nutzungen geschaffen werden.

Das vorstehende städtebauliche Konzept stellt die vorhandene Bebauung und prinziphaft auch die mögliche bauliche Entwicklung auf den beiden Hinterliegergrundstücken dar. Insgesamt soll im Plangebiet die ortsübliche geringe Bebauungsdichte planerisch gesichert werden.

Die Begründung der einzelnen geplanten Festsetzungen erfolgt im Einzelnen nachfolgend.

##### III /1.2 Erläuterung der geplanten straßenseitigen Erschließung

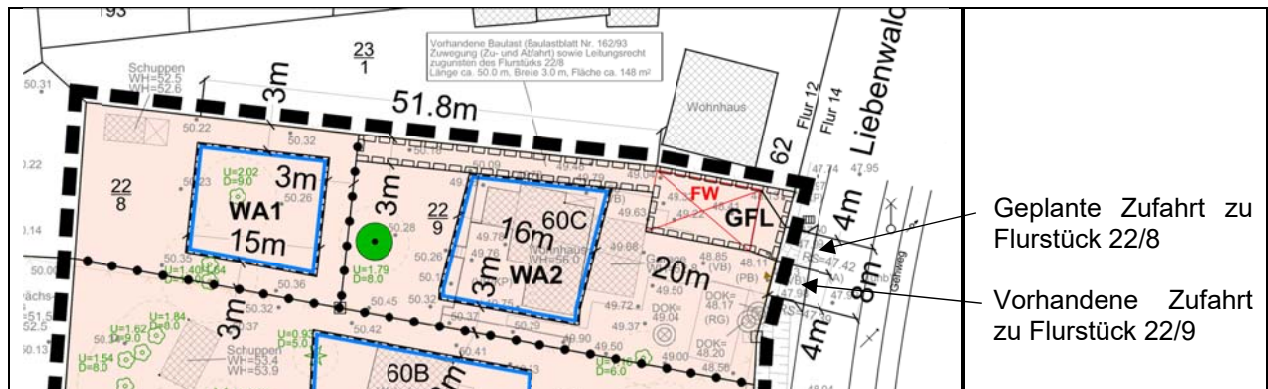
Die bebauten Grundstücke entlang der Liebenwalder Straße (L21) werden durch diese über bestehende Grundstückszufahrten erschlossen. (Fotodarstellung siehe unter I / 5.1)

Die Erschließung der beiden bestehenden Hinterliegergrundstücke einschließlich der erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr soll durch festzusetzende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Liebenwalder Straße aus gesichert werden.

Für die Herstellung der Zufahrten der beiden Hinterliegergrundstücke von der Liebenwalder Straße (L21) liegen bereits Zustimmungen des Landesbetriebes Straßenwesen vor.

**Zufahrt zum bisher noch unbebauten Hinterliegergrundstück Flurstück 22/8**

Die Zufahrt zum Flurstück 22/8 soll nördlich der bestehenden Zufahrt zu Flurstück 22/9 wie folgt neu hergestellt werden:



Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte auf Anfrage der Grundstückseigentümer hierzu mit Schreiben vom 30.05. 2018 mit:

**„Vorhaben: Errichtung eines EFH (...) mit Anbindung an die L 21, Abs. 050, km 0,180 in Stationierungsrichtung links - OD Summt, Liebenwalder Straße-**

Grundlage dieser Stellungnahme ist Ihre Anfrage mit Eingangsdatum vom 22.05. 2018. Ich habe die Unterlagen aufgrund der §§ 9 Abs. 1 und 14 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes in der gültigen Fassung geprüft. Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg bestehen keine Bedenken.

Als Fachbehörde empfehle ich aufgrund des § 24 Abs. 2 Punkt 3 folgende bauliche Ausführung:

1. Die bauliche Ausführung erfolgt auf der Grundlage der RAST 06. Dabei
  - beträgt die Breite der Zufahrt an der Fahrbahnseite 5 Meter der Landesstraße und an der Grundstücksgrenze 3 Meter;
  - sind die Materialien der Zufahrt in Beton zu verlegen;
  - hat der Bord eine Auftrittshöhe von 3 cm, auf „Null“ auslaufend.

**Hinweis:** Weitere Auflagen zur Ausführung der Zufahrt sowie Abweichungen von den oben genannten Nebenbestimmungen sind bei der kommunalen Verwaltung zu beantragen bzw. mit ihr abzustimmen.

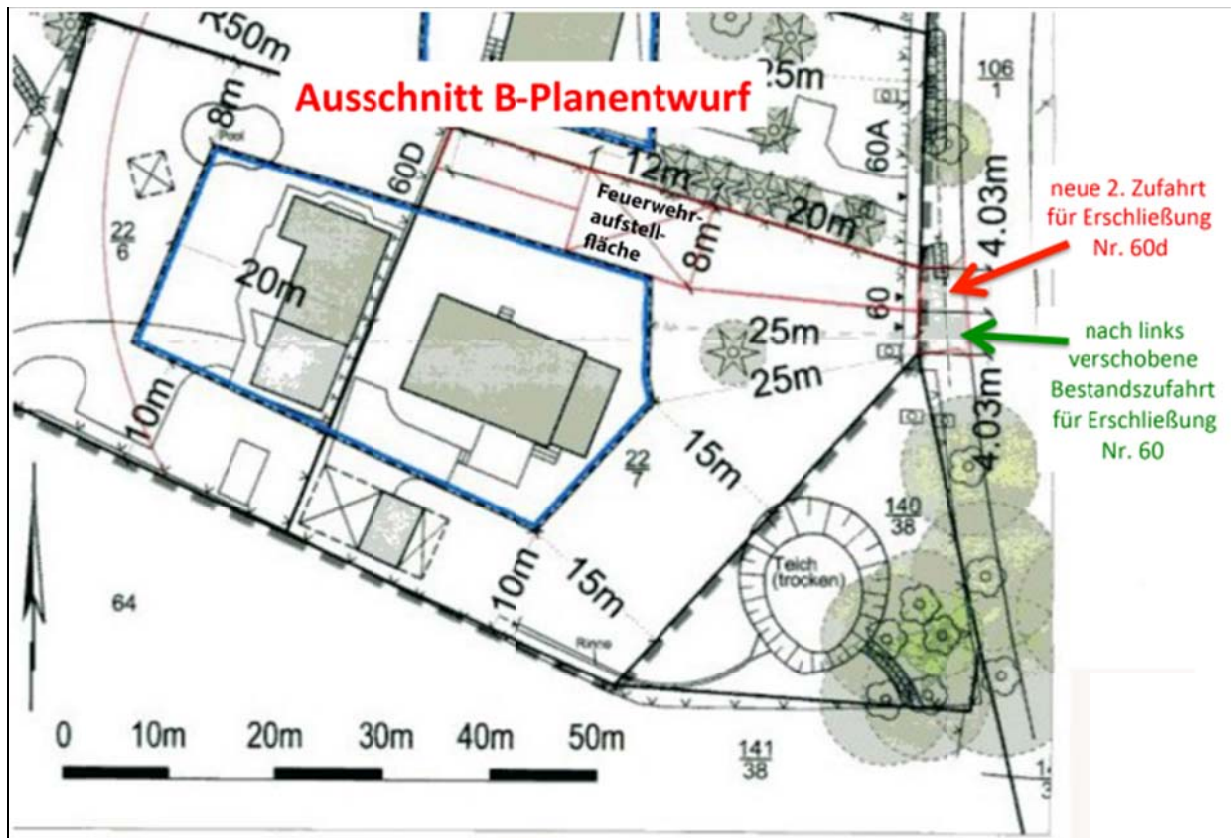
2. Eine Entwässerung des Oberflächenwassers auf die Landesstraße bzw. in Anlagen der Regenentwässerung der Landesstraße wird nicht gestattet.  
Die Entwässerungsfähigkeit des straßenbegleitenden Grabens ist zu gewährleisten. Die Zufahrt ist zu verrohren (DIN 300). Die Reinhaltungspflicht liegt beim Veranlasser.

Verkehrsraumeinschränkungen während der Bauzeit sind bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Baubeginn und Bauende sind dem Leiter der Straßenmeisterei Nassenheide in 16775 Löwenberger Land, Oranienburger Chaussee 23, rechtzeitig und in schriftlicher Form mitzuteilen.“

**Zufahrt zum bisherigen Erholungsgrundstück mit wohnartiger Bebauung, Hinterliegergrundstück Flurstück 22/6, Liebenwalder Straße 60d**

**Lageplan zum Antrag der Grundstückseigentümer**



Der Landesbetrieb Straßenwesen teilte auf Anfrage der Grundstückseigentümer hierzu mit Schreiben vom 01.04. 2019 mit:

**„Vorhaben: Erschließung eines Grundstücks (in zweiter Reihe) über eine vorhandenen Zufahrt an die L21, Abs. 050, km 0,130 (...) in Stationierungsrichtung links -OD Summt, Liebenwalder Straße 60d-**

Grundlage dieser Stellungnahme ist Ihre Anfrage mit letztmaligem Eingangsdatum vom 30.03. 2019. Ich habe die Unterlagen aufgrund der §§ 9 Abs. 1 und 14 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes in der gültigen Fassung geprüft und gebe bei Beachtung folgender Nebenbestimmungen die Zustimmung:

1. Die Zufahrt sollte verkehrssicher hergestellt werden. Die bauliche Ausführung erfolgt dann auf der Grundlage der RAST 06. Dabei

- beträgt die Breite der Zufahrt an der Fahrbahnseite 5 Meter der Landesstraße und an der Grundstücksgrenze 3 Meter;
- sind die Materialien der Zufahrt in Beton zu verlegen;
- hat der Bord eine Auftrittshöhe von 3 cm, auf „Null“ auslaufend.

**Hinweis:** Weitere Auflagen zur Ausführung der Zufahrt sowie Abweichungen von den oben genannten Nebenbestimmungen sind bei der kommunalen Verwaltung zu beantragen bzw. mit ihr abzustimmen.

2. Eine Entwässerung des Oberflächenwassers auf die Landesstraße bzw. in Anlagen der Regenentwässerung der Landesstraße wird nicht gestattet. Die Entwässerungsfähigkeit des straßenbegleitenden Grabens ist zu gewährleisten. Die Zufahrt ist zu verrohren (DIN 300). Die Reinhaltungspflicht liegt beim Veranlasser.

**Hinweis:** Nach Fertigstellung hat eine protokollarische Abnahme durch den Leiter der Straßenmeisterei Nassenheide zu erfolgen.

Verkehrsraumeinschränkungen während der Bauzeit sind bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises unter Angabe des Aktenzeichens 721.6 - 033/19 zu beantragen.



*Baubeginn und Bauende sind dem Leiter der Straßenmeisterei Nassenheide in 16775 Löwenberger Land, Oranienburger Chaussee 23, rechtzeitig und in schriftlicher Form mitzuteilen.*

*Diese straßenrechtliche Zustimmung gilt vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist durch Sie von diesem Schreiben zu informieren.“*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest, da das Plangebiet unmittelbar an die Liebenwalder Straße (L21) angrenzt und durch diese erschlossen ist. Es handelt sich insofern um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

### III /2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem erheblichen Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land und der weitgehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes sowie entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung des Plangebietes ist die Entwicklung eines **allgemeinen Wohngebietes** geplant.

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche des **allgemeinen Wohngebietes WA** gemäß §4 BauNVO wird festgesetzt:

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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

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

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

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

**Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen**, da das Plangebiet wegen der Lage am Siedlungsrand für Einrichtungen der Nahversorgung nicht geeignet ist. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind auf entsprechenden Besucherverkehr angewiesen.

Bei der Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen handelt es sich um Übernahmen aus §4(3)4. BauNVO, der die nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen für allgemeine Wohngebiete bereits entsprechend regelt. Ein städtebaulicher Grund für eine hiervon abweichende Regelung liegt im vorliegenden Plangebiet nicht vor. So könnten z. B. sehr kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung oder die Geschäftsführung eines kleinen Gartenbaubetriebes mit einem Büro mit 1 oder 2 Mitarbeitern als ausnahmsweise zulässige Nutzung ihren Sitz im Plangebiet haben. Das entspräche der Planungsidee, auch einzelne Arbeitsplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Deshalb erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzung, nach der die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

**Tankstellen** werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden. Auf Grund der Erschließungssituation wäre das Plangebiet für Tankstellen ungeeignet.



Gemäß **§15 BauNVO** sind grundsätzlich bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Das schließt auch den An- und Abfahrtverkehr mit ein.

Der Bebauungsplan trägt einem **Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum** in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

### III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

#### III / 3.1 Grundflächenzahl

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen erfolgt die textliche Festsetzung der Grundflächenzahl wie folgt:

##### **2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen** (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes wie folgt überschritten werden:

- Teilflächen WA 1, WA3 und WA4: um 50% bis zu GRZ 0,3
- Teilfläche WA 2: um 170% bis zu GRZ 0,54
- Teilfläche WA 5: um 80% bis zu GRZ 0,36

Nach §19(4) BauNVO handelt es sich um folgende bauliche Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind:

##### **§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die geplante Grundflächenzahl berücksichtigt die vorhandenen baulichen Nutzungen der Hauptanlagen im Plangebiet wie folgt:

**Vorhandene Grundflächenzahlen (GRZ) auf den Grundstücken im Plangebiet**

Teilfläche	Flurstück Nr.	Größe Baugrundstück (ohne geplante Flächen GFL) (m <sup>2</sup> )	GR Hauptanlage (m <sup>2</sup> )	GR Hauptanlage + Anlagen nach §19(4) BauNVO (m <sup>2</sup> )	GRZ Hauptanlage	GRZ Hauptanlage + Anlagen nach §19(4) BauNVO
WA1	22/8 (teilw.)	573	0	21	0	0,036
WA2	22/9	813	117	437	0,144	0,538
WA3	155	1.540	105	235	0,068	0,153
WA3	152	1.538	142	317	0,092	0,206
WA4	22/7	1.566	171	349	0,109	0,223
WA5	22/6	1.298	137	438	0,106	0,337

Die im Plangebiet vorhandenen Grundflächenzahlen (GRZ) der Hauptanlagen liegen unterhalb der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Grundflächenzahlen GRZ 0,2. Die geplante Grundflächenzahl GRZ 0,2 schafft einen Spielraum für die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet und ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl einschließlich der Anlagen nach §19(4) BauNVO ist im Plangebiet unterschiedlich.

Die Farbdarstellungen in der vorstehenden Tabelle bedeuten:

	weniger als (GRZ 0,2 + 50%) für Anlagen nach §19(4) BauNVO (bis GRZ 0,3)
	weniger als (GRZ 0,2 + 170%) für Anlagen nach §19(4) BauNVO (bis GRZ 0,54)
	weniger als (GRZ 0,2 + 80%) für Anlagen nach §19(4) BauNVO (bis GRZ 0,36)

Die Festsetzung der Überschreitung der zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen nach §19(4) BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes.

Die Teilfläche WA2 ist durch Nebenanlagen besonders stark überbaut. Auf dieser Teilfläche befindet sich im rückwärtigen Bereich ein ortsbildprägender Baum (Eiche). Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum Erhalt dieses Baumes geplant. Hierdurch wird auf diesem besonders stark überbauten Grundstück eine angemessene Begrünung planerisch gesichert.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,2 ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

**III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen sollen maximal **2 Vollgeschosse** zulässig sein.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Obergrenze, d. h., dass sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** ab der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

*„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen*

*Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“*

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

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

Hiernach sind heute alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und auf die Geschossfläche anzurechnen.**

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Wohnbebauung im Planbereich, die zweigeschossig ist. Hierbei befindet sich das zweite Vollgeschoss teilweise in einem Dachraum. Auch 1 Gebäude mit 2 raumhohen Vollgeschossen und Flachdach ist im Plangebiet vorhanden. (siehe unter I / 4.2)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die vorhandene Bebauung im Plangebiet ebenfalls zweigeschossig ist. Um der Unterschiedlichkeit der vorhandenen Dachformen im Plangebiet (geneigte Dächer, Flachdach) Rechnung zu tragen und auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht auszuschließen, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Demnach ergibt sich die Geschossflächenzahl aus dem Produkt der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Bei Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 und maximal 2 Vollgeschossen ergibt sich eine maximal zulässige **Geschossflächenzahl GFZ 0,4**.

### **III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

---

#### **III / 4.1 Bauweise**

---

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Um dem ortsüblichen Siedlungscharakter angemessen Rechnung zu tragen, werden nur Einzelhäuser als zulässig festgesetzt. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) und Doppelhäuser sind demnach unzulässig.

Gemäß §22(2) BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50 m betragen. Wegen der bestehenden Grundstücks- und Bebauungsstruktur in Verbindung mit der geplanten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist die Ausschöpfung einer Baukörperlänge von 50m entsprechend der vorliegenden Planung jedoch nicht möglich.

#### **III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

---

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der Lage der bestehenden Hauptgebäude und eines angemessenen Entwicklungsspielraumes.

Der Abstand der geplanten Baugrenzen zur Liebenwalder Straße (L21) ergibt sich aus der hier bereits bestehenden Bebauung, die mehr als 20 m bzw. mehr als 25 m Abstand zur Landesstraße hat. Zur Berücksichtigung der erheblichen Lärmbelastung, die durch den Verkehr auf der Liebenwalder Straße (L21) verursacht wird (siehe unter II/4.2), wird der Bereich zwischen den bestehenden Hauptgebäuden und der Liebenwalder Straße (L21) nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Im Norden und Süden des Plangebietes ermöglichen die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von je 1 rückwärtigen Hauptgebäude, wobei im Süden des Plangebietes bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden ist.

Auf der Teilfläche WA2 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein ortsbildprägender Baum (Nr.3 Stieleiche), der im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt werden soll. Aus diesem Grund wird im betreffenden Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Auf den beiden mittleren Grundstücken liegen die vorhandenen Hauptgebäude jeweils in den mittleren Grundstücksbereichen. Dem entsprechend erfolgt hier die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre hier eine Erweiterung der Bestandsbebauung oder eine gegenüber dem Bestand vergrößerte Bebauung möglich.

Die seitlichen Abstände der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen zu den Nachbargrenzen betragen im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes jeweils 3m. Auf den beiden hintereinander liegenden südlichen Grundstücken des Plangebietes ergibt sich zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 8m, sodass innerhalb der hier geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausreichend viel Platz für eine Bewegungsfläche der Feuerwehr mit 7m mal 12m verbleibt.

Zur südlichen Plangebietsgrenze ist ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von 10m geplant, um dem hier angrenzenden Wald und Landschaftsschutzgebiet angemessen Rechnung zu tragen.

Zusätzlich zu den Baugrenzen sind für die Anordnung baulicher Anlagen auch die erforderlichen Abstandsflächen nach §6 BbgBO zu berücksichtigen, die sich zu Nachbargrenzen und zu Gebäuden untereinander ergeben.

Zum Schutz des Ortsbildes (ortsübliche Vorgartenzone) ist folgende textliche Festsetzung geplant:

*(3) Innerhalb der Fläche zwischen der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L21) und einem Abstand von 4m von der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L21) ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen (einschließlich Carports) unzulässig. (Festsetzung gemäß §23. Abs.5 BauNVO)*

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können dort gemäß §22(5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche belässt einen geringen Spielraum für die weitere Entwicklung der Gebäude im Plangebiet. Durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet wird dennoch eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

### **III./ 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Plangebiet ist die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur planungsrechtlichen Sicherung der rückwärtigen Bebauung im Norden und Süden des Plangebietes geplant. Hierfür erfolgt eine zeichnerische Festsetzung der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

#### **4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§§9(1)21. BauGB)**

*(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL sind wie folgt zu belasten:*

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** ist wie folgt zu belasten:*

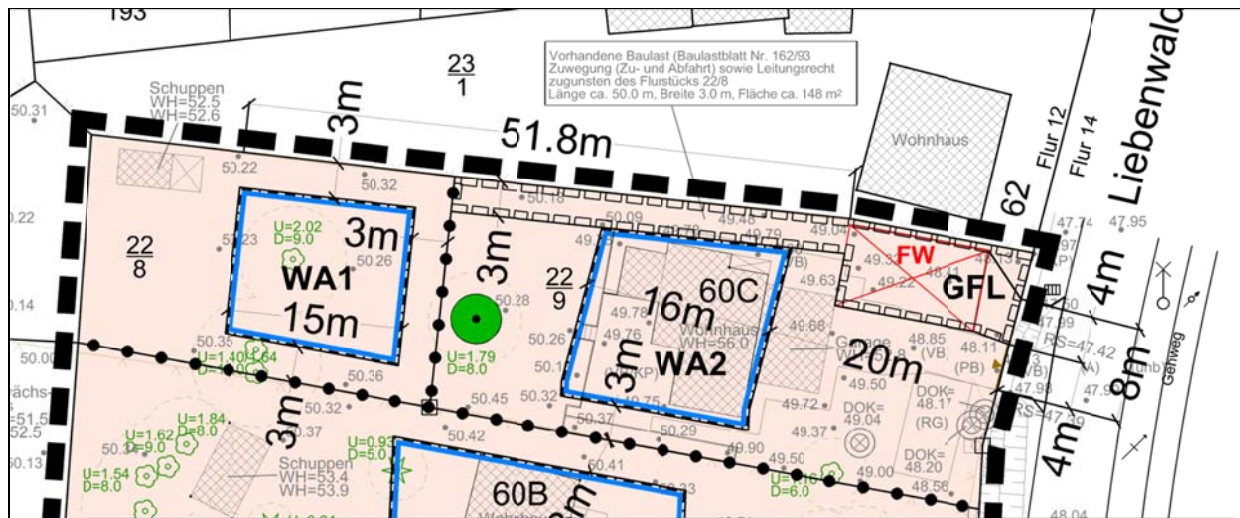
- 1.) mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der jeweils rückwärtigen anliegenden Grundstücke*
- 2.) mit Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sofern diese der Ver- und Entsorgung der jeweils rückwärtigen anliegenden Grundstücke dienen*
- 3.) mit Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel*

*(2) Innerhalb der Fläche für **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** ist die Herstellung von Befestigung für das Befahren mit einem dreiachsigen Lkw sowie für notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr zulässig.*

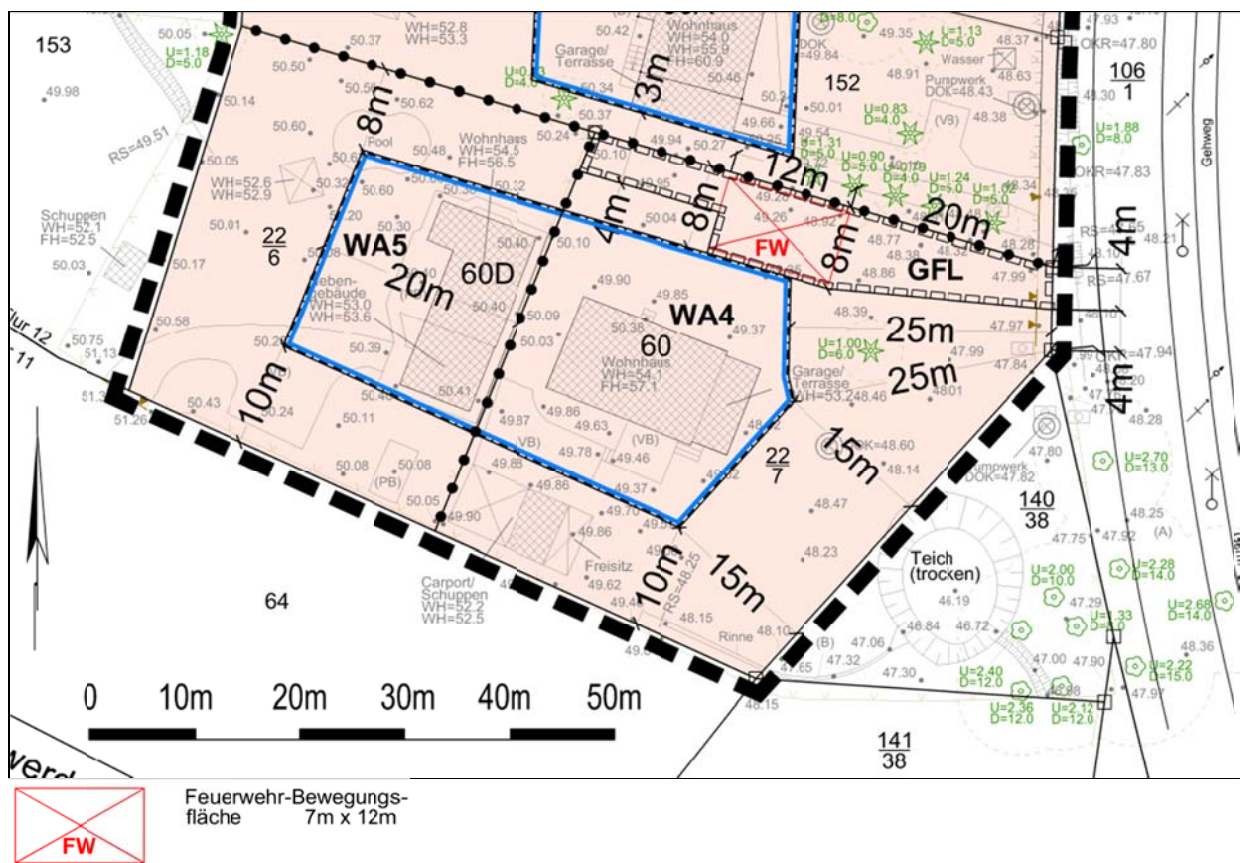
In den Bereichen, in denen für die Brandbekämpfung der rückwärtigen Bebauung Bewegungsflächen für die Feuerwehr möglich sein sollen, sind die im Bebauungsplan geplanten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jeweils 8m breit. Diese Breite ermöglicht die Herstellung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr mit 7m mal 12m Größe, soweit diese erforderlich sind.



**Nördlicher Teil des Plangebietes mit Darstellung der Lage einer möglichen Bewegungsfläche für die Feuerwehr auf der Teilfläche WA 2 zur Brandbekämpfung auf dem rückwärtigen Grundstück (Teilfläche WA 1)**



**Südlicher Teil des Plangebietes mit Darstellung der Lage einer möglichen Bewegungsfläche für die Feuerwehr auf der Teilfläche WA 4 zur Brandbekämpfung auf dem rückwärtigen Grundstück (Teilfläche WA 5)**



Die Brandenburgische Bauordnung regelt hierzu:

**§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

(1) (...) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

### III / 6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

#### 4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

*(Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.)*

Entsprechend der vorhandenen geologischen Situation wird davon ausgegangen, dass bei entsprechender Geländegestaltung eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzugsweise über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden im Plangebiet möglich sein wird. Hierfür ist die Festsetzung einer entsprechend geringen Grundflächenzahl GRZ 0,2 geplant. Die Festsetzung der Überschreitung der zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen nach §19(4) BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) erfolgt im vorliegenden Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes. (siehe unter III / 3.1)

### III / 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für das Plangebiet liegt die **Schalltechnische Untersuchung B-Plan GML Nr. 37 »Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60«, Gemeinde Mühlenbecker Land** (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 13.06.2019) vor (siehe unter II / 4.2 und in der Anlage).

Dem entsprechend sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

#### 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

*(§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)*

*(1) In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Liebenwalder Straße abgewandte Richtung orientiert sein.*

*Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden*

*(2) Im Baugebiet WA2 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß (R'w,res) von mindestens 38 dB aufweisen.*

*In den Baugebieten WA3 und WA4 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß (R'w,res) von mindestens 36 dB aufweisen.«  
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.*

*Hinweis: Die Normen DIN 4109:2018 werden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

### III / 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Teilfläche WA 2 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein ortsbildprägender Baum (Stieleiche). Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum Erhalt dieses Baumes geplant. Hierdurch wird auf diesem besonders stark überbauten Grundstück zugleich eine angemessene Begrünung planerisch gesichert.

Westlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich temporäre Kleingewässer (Graben, Pfuhl), die potentiell als Fortpflanzungsstätten oder Bestandteil eines Wanderkorridors von Amphibien in Betracht kommen. Barrierewirkungen durch Einzäunungen sind zu vermeiden. (Siehe hierzu auch unter I / 8.10) Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG ist folgende Festsetzung geplant:

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

*(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)*

(1) Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf Brutvögel, die die Nistkästen im Plangebiet nutzen könnten (siehe hierzu auch unter I / 8.10), ist folgende Festsetzung geplant:

(2) Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.

### III / 9. Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Satzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)

Die Satzung soll, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

### III./ 10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Wohngebiet	0,59	0,78	+0,19
Sondergebiet Erholung (wohntartiges Wochenendhaus)	0,13	0	-0,13
private Grünfläche Garten	0,06	0	-0,06
<b>gesamt</b>	<b>0,78</b>	<b>0,78</b>	

### III./ 11. Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich in verschiedenem privatem Eigentum. Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung, die durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umgesetzt werden kann, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Bei der Herstellung der Grundstückszufahrten von der Liebenwalder Straße (L21) sind die Anforderungen des Landesbetriebes Straßenwesen aus den hierfür bereits vorliegenden Zustimmungen zu beachten (siehe unter III/1.2).

## IV. Auswirkungen der Planung

### IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes im Plangebiet geschaffen. Insbesondere wird die Nutzung von 2 bestehenden rückwärtigen Grundstücken als Wohnbaugrundstücke ermöglicht, von denen eines bereits durch eine wohnartige Erholungsnutzung baulich genutzt ist.

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird von der an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Liebenwalder Straße aus durch Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen ist zur Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt zur Deckung eines Wohnbedarfes in der Gemeinde Mühlenbecker Land bei und verbessert die Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen.

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung.

Auf der Teilfläche WA 2 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein ortsbildprägender Baum (Stieleiche). Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum Erhalt dieses Baumes geplant. Hierdurch wird auf diesem besonders stark überbauten Grundstück zugleich eine angemessene Begrünung planerisch gesichert.

**Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG sind folgende Maßnahmen geplant:** (Siehe hierzu ausführlich unter I./8.10)

- **Erhalt von Gehölzen (Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes, Übernahme Baumschutzsatzung)**
- **Zeitliche Regelungen bei Eingriffen in den Gehölzbestand gemäß § 39 (5) Satz 2 BNatSchG**
- **Erhalt von Nistkästen (textliche Festsetzung)**
- **Einhaltung der Regelungen des §44(1) BNatSchG bei Eingriffen in die Bestandsbebauung**



**Rechtliche Grundlagen, Quellen**Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- 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
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24.05.2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)  
Hinweis: Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Regionalplan "Windenergienutzung" in mehreren Urteilen inzident als unwirksam erachtet (VG 5 K 3574/13, VG 5 K 3575/13, VG 5 K 2378/13, VG 5 K 4080/13). Nachdem das OVG Berlin-Brandenburg die Urteile bestätigt hat, sind diese rechtskräftig (OVG 2 N 51.16, OVG 11 N 27.15, OVG 11 N 28.15). 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.
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018  
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung".)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 08. August 2005
- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 25.09.2013
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) Beschluss vom 08.05.2017
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. November 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 56])
- 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])
- Naturpark „Barnim“ (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998)

### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck (in Kraft getreten 16.09.2003) Architekturbüro KKG Kempf Kempchen Göldeberg Planungsgesellschaft mbH, Berlin
- Vorentwurf des Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 21.03.2016, Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg (<https://apw.brandenburg.de/>), eingesehen am 15.08.2019)
- Biotoptypenkartierung Brandenburg, Kartieranleitung Landesumweltamt Brandenburg
- Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
[https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false) (letzter Zugriff 10.07.2018)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugtierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Geotechnischer Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Bauvorhaben 16567 Mühlenbeck OT Summt, Liebenwalder Str. 60/60a, Neubau EFH (Auftragsnummer 14050.02, Ing.-Büro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 03.03.2014)
- Denkmalliste des Landes Brandenburg,
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan GML Nr. 37 »Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60«, Gemeinde Mühlenbecker Land (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 13.06.2019)
- Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Mühlenbecker Land (seecon Ingenieure GmbH, Berlin, 30.03.2018)
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016  
<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008

**Bebauungsplan GML Nr. 37 „Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60“**

(Entwurf September 2019)

**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **allgemeinen Wohngebietes WA** gemäß §4 BauNVO wird festgesetzt:

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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

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

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

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)****2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen**

(§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes wie folgt überschritten werden:

- Teilflächen WA 1, WA3 und WA4: um 50% bis zu GRZ 0,3
- Teilfläche WA 2: um 170% bis zu GRZ 0,54
- Teilfläche WA 5: um 80% bis zu GRZ 0,36

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **II Vollgeschosse**

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**

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

(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (Festsetzung gemäß §22. Abs.2 BauNVO)

(3) Innerhalb der Fläche zwischen der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L21) und einem Abstand von 4m von der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L21) ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen (einschließlich Carports) unzulässig. (Festsetzung gemäß §23. Abs.5 BauNVO)

#### **4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

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

(1) Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

(2) Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.

#### **6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1)21. BauGB)**

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** sind wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der jeweils rückwärtigen anliegenden Grundstücke
- 2.) mit Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Versorgungsunternehmen, sofern diese der Ver- und Entsorgung der jeweils rückwärtigen anliegenden Grundstücke dienen
- 3.) mit Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

(2) Innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Herstellung von Befestigung für das Befahren mit einem dreiachsigen Lkw sowie für notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr zulässig.

#### **7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)**

(1) In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Liebenwalder Straße abgewandte Richtung orientiert sein.

Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden

(2) Im Baugebiet WA2 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß (R'w,res) von mindestens 38 dB aufweisen.

In den Baugebieten WA3 und WA4 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß (R'w,res) von mindestens 36 dB aufweisen.«

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Hinweis: Die Normen DIN 4109:2018 werden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land zur Einsichtnahme bereitgehalten.

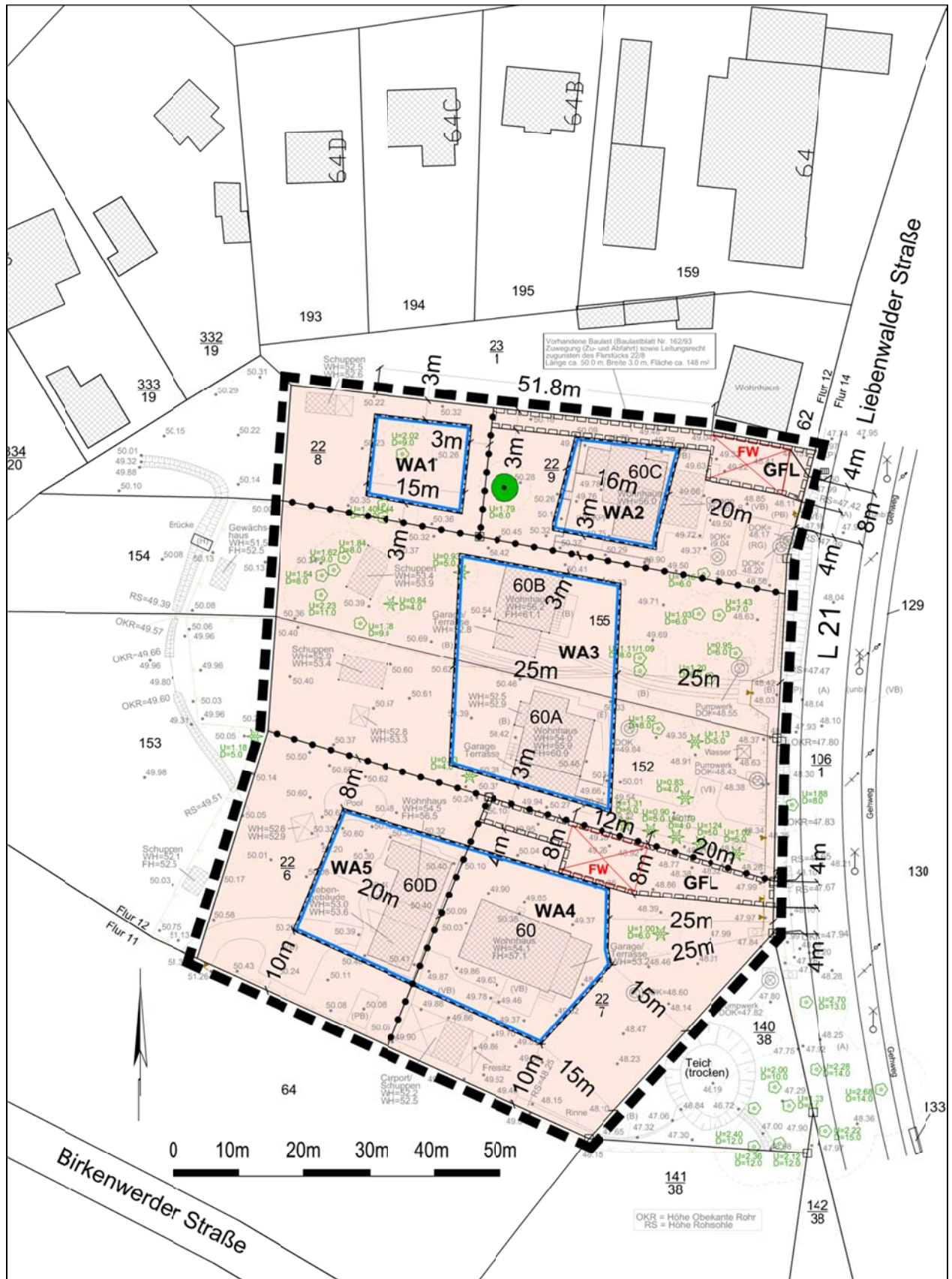
## **II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB**

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.



**Planzeichnung**




**Legende**

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


 Allgemeines Wohngebiet  
(§4 BauNVO)

**WA1 - WA5** Bezeichnung von Teilflächen


**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§9(1)2. BauGB)


 Baugrenze  
(§23 Abs.1 u. 3 BauNVO)


**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**


 **GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend textlicher Festsetzung zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


**Hinweisliche Darstellung**

**3m**  Maßangabe in Meter


 **FW** Feuerwehr-Bewegungsfläche 7m x 12m


**Darstellungen der Plangrundlage**



 vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksnummer

 vorhandenes Gebäude


 vorhandene Überdachung


 vorhandene Flächenbefestigung

 vorhandener Schacht


 vorhandene Straßenbeleuchtung  
 vorhandener E-Energie-Anschluss

 vorhandene Zäunung

 vorhandener Nadelbaum  
U=0.84  
D=4.0

 vorhandener Laubbaum mit Angabe Stammumfang U und Kronendurchmesser D in m  
U=0.95  
D=6.0

 vorhandene Böschung  
vorhandener Graben

 vorh. Geländehöhe in m über NHN im Bezugssystem DHHN 2016  
48.47

## Anlagen

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

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

#### § 1 Geltungsbereich

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

#### § 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

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

#### § 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage

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

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

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

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

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

#### § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer

1. notwendige Stellplätze im Sinne des § 2 dieser Satzung nicht errichtet oder
2. bereits errichtete notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung beseitigt oder

#### § 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005  
gez. Brietzke Siegel  
Bürgermeister

**Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1 Wohngebäude</b>		
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
1.2.	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 12 Betten
1.5.	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 Betten
1.6.	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
<b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
<b>3 Verkaufsstätten</b>		
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche
<b>4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>		
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Besucherplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 6 Besucherplätze
4.3.	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
<b>5 Sportstätten</b>		
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.7.	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
5.8.	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9.	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10.	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je Bootsliegeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7 Krankenanstalten</b>		
7.1.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.3.	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1.	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2.	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3.	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.5.	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
<b>10 Verschiedenes</b>		
10.1.	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genante Nutzungen	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## **1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)**

---

### **Gender**

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen, meint die Formulierung beide Geschlechter, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten Geschlechtsbezeichnung.

### **Artikel 1**

Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Nr. 8.4. wird wie folgt geändert:

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum

### **Artikel 2**

Die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 25.09.2013

Smaldino-Stattaus  
Bürgermeister



**Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.05.2017 folgende Satzung mit den Anlagen 1 bis 3 beschlossen.**

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

**Präambel**

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht. Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

**§ 1**

**Geltungsbereich, Schutzzweck**

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

**§ 2**

**Schutzgegenstand**

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

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

- (3) Nicht geschützt sind
  1. Weiden (Salix), Pappeln (Populus), Obstbäume und Fichten (Picea);
  2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
  3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
  4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
  5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.
- (4) Die Gemeinde Mühlenbecker Land kann den Baumbestand in Parkanlagen, öffentlich zugänglichen botanischen Schau- und Lehrgärten sowie in ähnlichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Führung stehen, auf Antrag und unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Verordnung ausnehmen.

### **§ 3** **Verbotene Handlungen**

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

### **§ 4** **Schutz- und Pflegemaßnahmen**

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

### **§ 5** **Ausnahmen**

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze)

müssen die zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.

- (2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn:
1. die Beseitigung keine wesentlichen Auswirkungen auf den näheren Umkreis hinsichtlich der Standorteigenschaften nach sich zieht (wird nicht angewendet für die Bäume mit zusätzlichem Schutzstatus gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2). Wesentliche Auswirkungen sind:
    - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e eine Erhöhung des Winddrucks auf die umgebenen verbleibenden Bäume nach sich zieht und so ein erhöhtes Windwurf- bzw. Windbruchrisiko besteht (Schneisenwirkung);
    - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e bei den umgebenen verbleibenden Bäumen zu Sonnenbrandschäden an der Rinde führen würde;
  2. ein Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
  3. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindert oder beschränkt werden würde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
  4. die Entwicklung eines größeren Baumbestandes durch das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) gefördert werden kann.
- (3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:
1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
  2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
  3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
  4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
  5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.
- (4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.
- (5) Für die Entscheidung über einen Antrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Er kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung befristet.
- (6) Der beigelegte Aushang des Bescheids (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

## § 6

### Baumschutz bei Bauvorhaben

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

## § 7

### Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Ausnahmegenehmigung soll dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung sowie deren Pflege und Erhaltung auferlegt werden. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 130 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 130 cm, ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (außer Weide und Pappel), 3 mal verpflanzt mit Ballen, mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hochstamm oder ein Nadelbaum (außer Fichte) mit einer Mindestgröße von 175-200 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum oder Nadelbaum mit oben angegebener Pflanzqualität zu pflanzen (gemäß den Vorschlägen der Anlage 3). Für einen nach zu pflanzenden standortgerechten Laubbaum bzw. einen Nadelbaum, kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen mit einem Stammumfang von 8-10 cm gewährt werden. Es werden die in der Anlage 2 aufgeführten alte Obstbaumarten und andere alte Sorten die sich nicht in der Anlage 2 befinden, jedoch die Mindestanforderung von einem Stammumfang von 8-10 cm erfüllen, als Ersatzpflanzung anerkannt. Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden. Generell ist für die Ersatzpflanzung Baumschulware zu verwenden.
- (2) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (3) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Pro Ersatzpflanzung ist eine Heckenpflanzung von 6 m durchzuführen. Anerkannte Heckenpflanzen sowie deren Pflanzgröße ist der Anlage 1 zu entnehmen. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.
- (5) Ist keine Ersatzpflanzung möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert der gemäß § 7 Abs. 1 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Die Ausgleichszahlung ist auf 545,00 Euro je geforderter Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Geldbetrag ist an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Er ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
- (6) Die Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 wird spätestens zwei Jahre, die Ausgleichszahlung gemäß § 7 Abs. 5 spätestens sechs Monate nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles fällig.
- (7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

## § 8

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
  2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
  3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
  4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage zur Kontrolle bereithält;
  5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
  6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
  7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

## § 9 Inkrafttreten

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

### Anlagen:

- Anlage 1: Anerkannte Ersatzpflanzungen Hecke  
Anlage 2: Anerkannte Obstsorten  
Anlage 3: Ersatzpflanzungsvorschläge

Mühlenbecker Land, 08.05.2017

gez.  
Filippo Smaldino - Stattaus  
Bürgermeister

Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

## **ANERKANNT ERSATZPFLANZUNGEN HECKE**

**Thuja und Kirschlorbeer werden als Heckenpflanzung NICHT anerkannt!!!**

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

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



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

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

## Anlage 2 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

### Anerkannte Obstsorten

(Hochstamm, 3 xv m Db, STU 8-10 cm)

#### Apfelsorten:

`Blehnheim`  
 `Coulonrenette`  
 `Goldparmäne, Typ Jungclausen`  
 `Großer Rheinischer Bohnapfel`  
 `Grüner Fürstenapfel`  
 `Rheinischer Winterrambour`  
 `Rotgestreifte Gelbe Schafsnase`

`Danziger Kantapfel`  
 `Goldparmäne`  
 `Gravensteiner`  
 `Kaiser Wilhelm`  
 `Roter Eiserapfel`  
 `Rote Sternrenette`

#### Birnensorten:

`Liegels Butterbirne`

#### Kirschsorten:

##### Süßkirschen:

`Büttners Rote Knorpelkirsche`  
 `Burlat`  
 `Fromms Herzkirsche`  
 `Große Prinzessinkirsche`  
 `Große Schwarze Knorpel`  
 `Hedelfinger Riesenkirsche`  
 `Kassins Frühe`  
 `Regina`  
 `Schneiders Späte Schwarze`  
 `Spansche Knorpel`  
 `Teickners Schwarze Herzkirsche`  
 `Werdersche Braune`

##### Sauerkirschen:

`Koröser`  
 `Korund`  
 `Karneol`

### Pflaumen / Zwetsche, Mirabelle:

`Graf Althanns Reneclode`  
 `Bühler Frühzwetsche`  
 `Cacaks Schöne`  
 `Hanita`  
 `Opal`  
 `Oullins Reneclode`  
 `Ruth Gersetter`  
 `Sanctus Hubertus`  
 `Valjevka`

## Anlage 3 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

**Ersatzpflanzungsvorschläge**

Pappeln, Weiden und Fichten sind als Ersatzpflanzung nicht zugelassen, da sie als nicht geschützte Landschaftsbestandteile genehmigungsfrei gefällt werden dürfen (gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land).

Kleinbleibende Bäume bis 15 m (Pflanzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen):

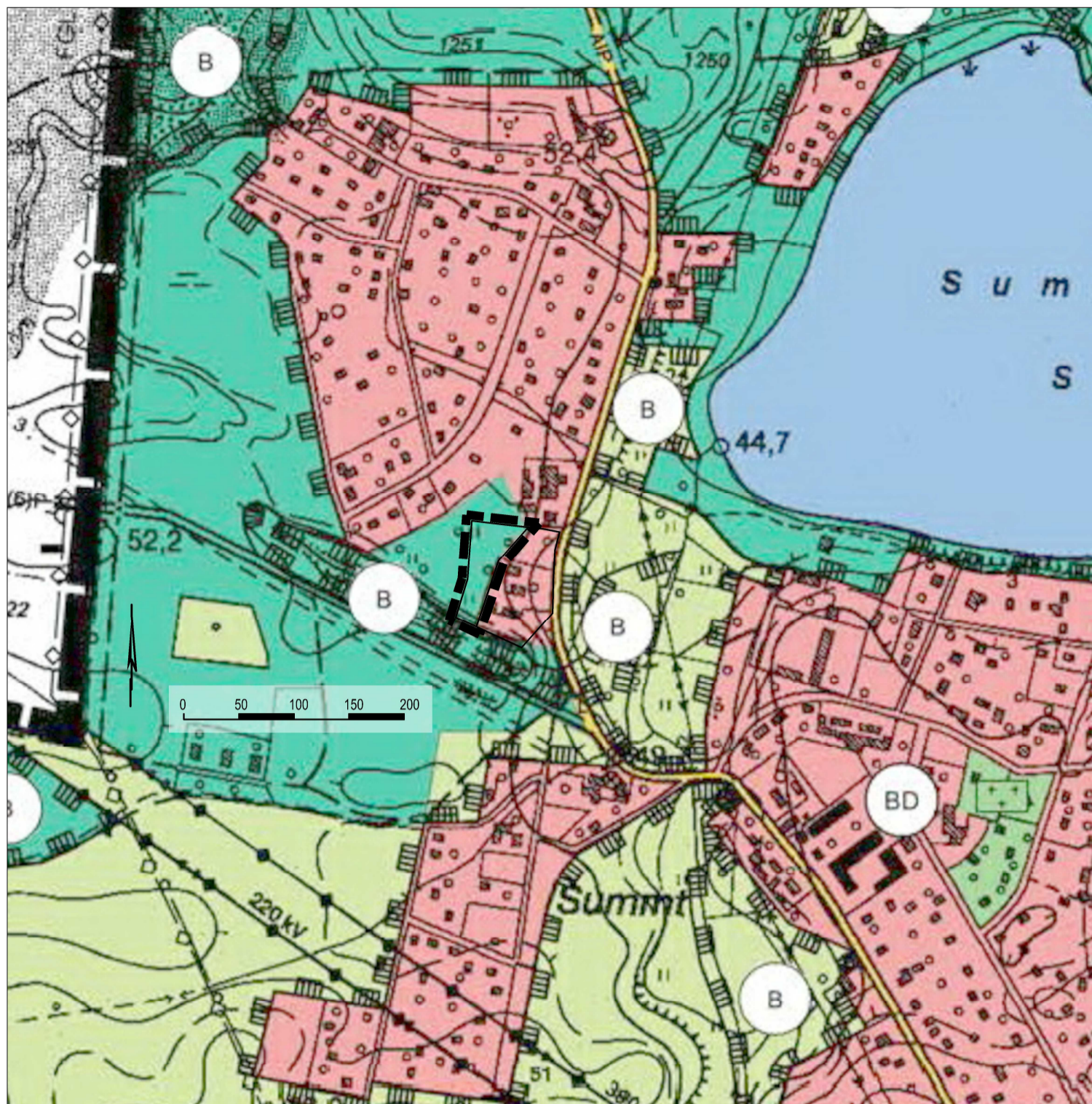
wissenschaftlicher Pflanzname	deutscher Pflanzname	Höhe in m	Breite in m	einheimisch	besondere Eigenschaften
Acer buergerianum	Dreispitz-Ahorn	8-10	4-6		feurig rotes Herbstlaub
Acer campestre	Feld-Ahorn	6-12	6-8	x	anspruchlos
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk	6-10	4-6	x	schmalkronig
Acer x freemanii 'Armstrong'	Schmalkroniger Rothorn	10-15	4-5		orangerotes Herbstlaub
Acer griseum	Zimt-Ahorn	5-8	4-5		dekorative, zimtfarbene Rinde
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn	5-6	5-6	x	kugelförmige Krone
Acer platanoides 'Royal Red'	rotlaubiger Spitzahorn	12-15	8-10	x	rotlaubig
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie	10-15	8-12		robust gegen Kastanienminiermotte
Alnus cordata	Italienische Erle	10-15	3-6		winterhart, herzförmige Blätter
Alnus incana 'Aurea'	Gold-Erle	8-10	4-7	x	goldgelbe Blätter
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne	6-8	3-5		Frühblüher (April), anspruchslos
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke	8-12	2-3	x	säulenförmig
Betula pendula 'Purpurea'	Purpur-Birke	7-10	4-5	x	dunkelroter Blattaustrieb
Carpinus betulus	Hainbuche	10-15	7-12	x	anspruchlos
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	9-12	5-7	x	säulenförmig
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	9-14	10-12		spektakulärer Blütenbaum, Blüte fehlt bei Sorte 'Nana'
Cornus mas	Kornelkirsche	6-8	3-5	x	gelbe Blüte im März
Corylus columna	Baum-Hasel	10-15	6-9		anspruchlos
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Echter Rot-Dorn	5-7	4-6	x	gefüllte rosa Blüte
Crataegus monogyna 'Stricta'	Eingrifflicher Weiß-Dorn	5-7	2-3	x	säulenförmig
Crataegus persimilis 'Splendens'	Pflaumen-Dorn	5-6	5		reichfruchtend, schöne Herbstfärbung
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide	6-8	4-6		liebt volle Sonne, Bienenweide
Fraxinus ornus 'Meccsek'	Kugelförmige Blumen-Esche	5-6	3-4		anspruchlos, reich blühend
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie	8-15	6-12		gelbgrüne Blätter
Juglans regia	Walnuss	10-15	8-10		anspruchlos
Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'	Säulen-Blasenbaum	6-8	2-4		Spätsommerblüher, dekorative Frucht
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	8-12	2-4		schmal kegelförmig, orangefarbene Herbstfärbung
Morus alba	Weißer Maulbeere	8-10	6-10		anspruchlos, eßbare Frucht
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	5-7	4-5		dunkelrote Blätter
Prunus maackii 'Amber Beauty'	Amur-Kirsche	8-12	5-8		bernsteinfarbene Rinde, Blüten in Trauben
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche	bis 12	5-8		anspruchlos, kaum Früchte
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbire	8-12	4-5		orangerotes Herbstlaub
Pyrus salicifolia (wahlweise Sorte 'Pendula')	Weidenblättrige Birne	4-8	6		wärmeliebend
Robinia 'Casque Rouge'	Rosablütige Akazie	8-12	bis 6		rosa Blüten, sterile Früchte
Sophora japonica 'Princeton Upright'	Säulen-Schnurbaum	12-15	7-9		schmalkronig, kleiner als die Art
Sorbus aria	Mehlbeere	6-10	4-6	x	wärmeliebend
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	8-10	4-6	x	hitzeempfindlich
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere	5-8	3-4	x	schmalkronig, trockenheitsverträglich
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde	10-12	4-6	x	Bienenweide, kleine Linde
Ulmus 'Lobel'	Schmalkronige Stadulme	12-15	4-5		hohe Resistenz ggü. Ulmenkrankheit








Planausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Darstellung des Geltungsbereichs der Anpassung der Darstellungen des FNP im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens B-Plan GML Nr. 37 "Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60" OT Mühlenbeck - **bisherige Darstellung** -



Planausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Darstellung der Anpassung der Darstellungen des FNP im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens B-Plan GML Nr. 37 "Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60" OT Mühlenbeck - **angepasste Darstellung** -



 Umgrenzung des Anpassungsbereiches des FNP nach §13a (2) 2. BauGB  
 Auszug aus der Planzeichenerklärung des FNP  
**Bauflächen** (§1 Abs.1 BauNVO)  
 Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)  
**Freiflächen / Wasserflächen**  
 Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

## Kartengrundlage - Verwendungserlaubnis

Feststellungsbeschluss 08.03.2001 (Beschluss-Nr. 16/20/01) in Kraft getreten mit Maßgaben und Auflagen durch Bekanntmachung am 16.09.2002

Kartengrundlage: Topografische Karte TK 10, Blatt Nr. 3346 - NW, 3246 - SW, 3346 - NO, 3346 - SW

Vervielfältigung der Kartengrundlage mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Brandenburg

## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## Verfahrensvermerke

1. Die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)2. BauGB wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 37 "Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60" OT Mühlenbeck am 08.10.2018 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung einschließlich der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes vom ..... haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am ..... geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 37 "Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60" OT Mühlenbeck in der Fassung von ..... wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von Dezember 2018 zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

8. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Bebauungsplanes GML Nr.37 "Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60", OT Mühlenbeck übereinstimmt.

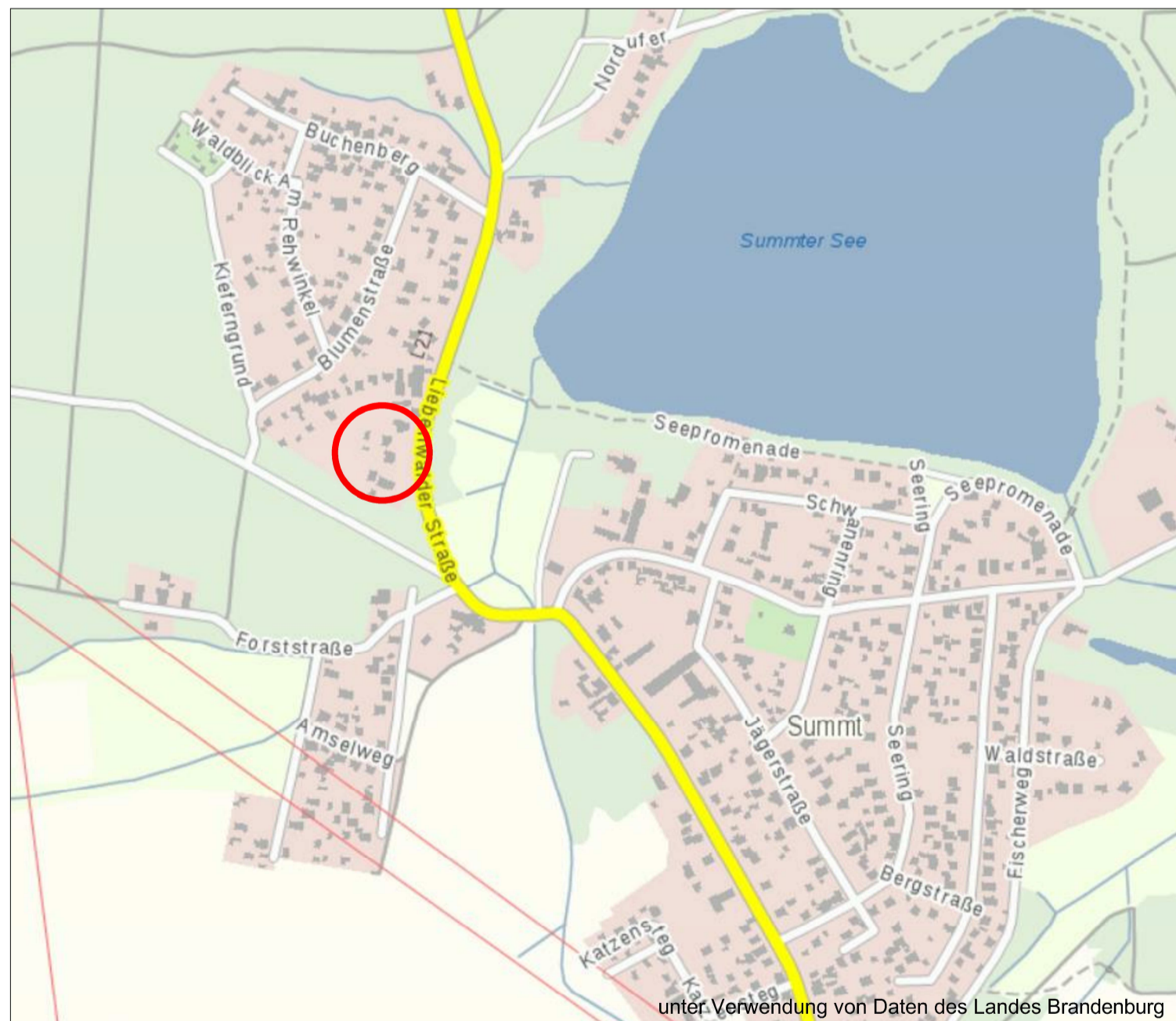
Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

9. Das Wirksamwerden der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... wie folgt bekannt gemacht worden:

Die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

## Lage des Plangebietes



**Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a BauGB im Plangebiet des Bebauungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 37 "Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60" OT Mühlenbeck (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)**



**Entwurf September 2019**

**Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -**  
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
 Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13  
 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916  
 e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

Planungsbüro  
  
**Ludewig**





# Schalltechnische Untersuchung

B-Plan GML Nr. 37 »Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60«,  
Gemeinde Mühlenbecker Land





## IMPRESSUM

Titel.....**Schalltechnische Untersuchung**  
B-PlanGMLNr.37»WohneninSummtLiebenwalderStraße60«,GemeindeMühlenbeckerLand

Auftraggeber.....**GbR Herr M. Ring / Herr R. Nissan**  
Liebenwalder Straße 60 C/D  
16567 Mühlenbecker Land

Bearbeitung.....**HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH**  
Freiheit 6  
13597 Berlin  
[www.hoffmann-leichter.de](http://www.hoffmann-leichter.de)

Projektteam.....Stephanie Scheffler (Projektmanagerin)  
Tom Malchow

Ort | Datum.....Berlin | 13. Juni 2019



zertifiziert durch  
TÜV Rheinland  
Certipedia-ID 0000021410  
[www.certipedia.de](http://www.certipedia.de)

Dieses Gutachten wurde im Rahmen  
unseres Qualitätsmanagements geprüft  
durch:

Stephanie Scheffler



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bearbeitungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	2
2.1.1	DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau« .....	2
2.1.2	DIN 4109 - »Schallschutz im Hochbau«.....	2
2.2	Plangrundlagen.....	3
<b>3</b>	<b>Emissionsberechnung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Immissionsberechnung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005 .....	6
4.2	Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109.....	9
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>12</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1-1	Lage des Plangebiets.....	1
Abbildung 2-1	Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan GML Nr. 37 (Stand: 25.10.2018).....	3
Abbildung 4-1	Isophonenkarte in 5m über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 6 - 22 Uhr .....	7
Abbildung 4-2	Isophonenkarte in 5m über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 22 - 6 Uhr .....	8
Abbildung 4-3	Darstellung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA).....	8
Abbildung 4-4	Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA) .....	9
Abbildung 4-5	Flächenhafte Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5 m über Gelände.....	10

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 4-1	Ermittlung des maximalen Bauschalldämm-Maßes gemäß DIN 4109-2108.....	11
-------------	---	----

# 1 Aufgabenstellung

In der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 37 »Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60« angedacht. Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Das Plangebiet wird östlich durch die Liebenwalder Straße (Landesstraße L21) und nördlich durch bestehende Wohnnutzungen begrenzt (siehe Abbildung 1-1). Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich Wald- und Wiesenflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind schalltechnische Untersuchungen erforderlich, die die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens nachweisen. Um zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an die geplante Nutzung eingehalten werden, findet eine Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) statt.



Abbildung 1-1 Lage des Plangebiets



## 2 Bearbeitungsgrundlagen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 DIN 18005 – »Schallschutz im Städtebau«

Die DIN 18005 – »Schallschutz im Städtebau«<sup>1</sup> enthält Verfahren zur Schallimmissionsberechnung für die städtebauliche Planung. Im Rahmen der städtebaulichen Beurteilung ist hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärms die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für neue Plangebiete anzustreben. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen nach DIN 18005 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils einzeln mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Im vorliegenden Fall sind die Immissionen des Verkehrslärms maßgebend. Für das Bauvorhaben werden die Orientierungswerte entsprechend der Gebietsnutzung im B-Planentwurf angesetzt. Für allgemeine Wohngebiete gelten die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es wird eine Beurteilungszeit von 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet.

Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 kommt den Orientierungswerten keine abschließende Aussagekraft zu. Es handelt sich hierbei vielmehr um Zielvorgaben, die – sollten andere Belange größeres Gewicht haben – abgewogen werden können. Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA).

#### 2.1.2 DIN 4109 – »Schallschutz im Hochbau«

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau«<sup>2</sup> enthält Verfahren zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes ( $R_{w,ges}$ ) der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus einer Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Im vorliegenden Fall ist allein der Verkehrslärm maßgeblich. Andere Lärmarten treten nicht in vergleichbarem Maße auf und können daher vernachlässigt werden. Anhand der ermittelten Außenlärmpegel erfolgt eine Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes ( $R_{w,ges}$ ) in Abhängigkeit der möglichen Raumarten. Das Bauschalldämm-Maß ergibt sich hierbei entsprechend der Formel

$$R_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

1 DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung | Ausgabe 2002-07

2 DIN 4109: Schallschutz im Hochbau | Ausgabe Januar 2018

## 2.2 Plangrundlagen

Als Grundlage für die Erstellung des Rechenmodells wurden folgende Basisdaten verwendet:

- Höhenpunkte im 1x1 m Raster von der Geobasisinformation des Landes Brandenburg (abgerufen am 28.05.2019)
- Landesverkehrsprognose Brandenburg 2025
  - Das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen ( $DTV_W$ ) auf dem relevanten Abschnitt der Liebenwalder Straße beträgt 14.000 Kfz/24h.
  - Es wird ein Schwerverkehrsanteil (Lkw > 3,5 t) von 9 % prognostiziert.
- Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan GML Nr. 37 vom Planungsbüro Ludewig mit Stand vom 25.10.2018 (siehe Abbildung 2-1)
- Erkenntnisse zur Umgebung
  - Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem relevanten Straßenabschnitt der Liebenwalder Straße beträgt 50 km/h.
  - Die Fahrbahn ist zweistreifig und asphaltiert.
  - Es befinden sich keine Lichtsignalanlagen im Einwirkungsbereich des Plangebiets.



Abbildung 2-1 Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan GML Nr. 37 (Stand: 25.10.2018)

### 3 Emissionsberechnung

Die Berechnungen der Emissionen für den Straßenverkehrslärm werden entsprechend den RLS-90<sup>3</sup> vorgenommen. Der Emissionspegel  $L_{m,E}$  berechnet sich aus:

- dem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV),
- dem Lkw-Anteil (>2,8 t),
- einer festzulegenden Tag-Nacht-Aufteilung des Verkehrs,
- der zulässigen Höchstgeschwindigkeit,
- der Straßenoberfläche und
- der Steigung der Straße.

Das Verkehrsaufkommen auf der Liebenwalder Straße wird der Landesverkehrsprognose Brandenburg 2025 entnommen. Dieses ist als durchschnittlicher werktäglicher Verkehr ( $DTV_w$ ) mit einem Schwerverkehrsanteil (Lkw > 3,5 t) angegeben. Für die immissionsschutztechnische Untersuchung ist der Lkw-Anteil, welcher Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht > 2,8 t einschließt, sowie der DTV relevant. Der Lkw-Anteil (2,8 t) lässt sich mit dem ortsüblichen Faktor 1,2 aus dem Lkw-Anteil der Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht > 3,5 t ermitteln. Die Umrechnung des  $DTV_w$  in den DTV erfolgt entsprechend dem Hochrechnungsverfahren des Bundesministeriums für Verkehr Bau und Stadtentwicklung<sup>4</sup>.

In Abhängigkeit von dem Monat der Verkehrserhebung (Saisonfaktor) und von der Spitzenstundenbelastung (Wochenfaktor) werden Faktoren angesetzt, welche das übliche Verhältnis zwischen werktäglichem und sonntäglichem Verkehr widerspiegeln. Sofern keine konkreten Daten vorliegen, wird bei der Umrechnung des  $DTV_w$  in den DTV auf folgende Mittelwerte zurückgegriffen:

- Saisonfaktor:           Kfz 0,99           SV 0,98
- Wochenfaktor:        Kfz 0,90           SV 0,81

Bei den vorliegenden Verkehrszahlen handelt es sich um Prognosedaten, sodass keine konkreten Zähldaten vorliegen und bei der Umrechnung die genannten Mittelwerte angesetzt werden.

3 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), berichtigter Nachdruck 1992, Bundesministerium für Verkehr, Abteilung »Straßenbau«, Wiesbaden, 1990

4 Verkehr Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Hochrechnungsverfahren für Kurzzeitmessungen auf Hauptverkehrsstraßen in Großstädten | Heft 1007 | Bonn | Dezember 2008.

Die Tag-Nacht-Aufteilung wird entsprechend der Tabelle 3 der RLS-90 für die Straßenkategorie »Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen« angesetzt. Es ergeben sich folgende Eingangsdaten für die Schallausbreitungsberechnung:

- Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen:
  - 12.327 Kfz/24h und
  - 9,7 % SV-Anteil ( > 2,8 t)
- Maßgebliche stündliche Verkehrsstärken tags (6-22 Uhr)
  - 665,6 Pkw/h
  - 74,1 Lkw/h
- Maßgebliche stündliche Verkehrsstärken nachts (22-6 Uhr)
  - 93,7 Pkw/h
  - 4,9 Lkw/h

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem relevanten Straßenabschnitt der Liebenwalder Straße beträgt 50 km/h. Die Fahrbahn ist asphaltiert, sodass sich keine Zuschläge aufgrund der Fahrbahnoberfläche ergeben. Steigung oder Gefälle führt erst ab 5 % zu einer Zunahme der Emissionen. Im Untersuchungsgebiet ist die Steigung flächendeckend kleiner als 5 %. Zuschläge für Mehrfachreflexionen durch umliegende Bebauungen werden automatisch im Rechenmodell vergeben.



## 4 Immissionsberechnung

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchung werden mit dem EDV-Programm SoundPLAN in der Version 8.1 durchgeführt.

### 4.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

In Abbildung 4-1 und Abbildung 4-2 ist die Schallausbreitung tags und nachts in einer Höhe von 5 m über dem Gelände (entspricht dem 1.OG) dargestellt. Im Plangebiet ergeben sich flächendeckend Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden überwiegend überschritten. Lediglich in den Baufeldern WA1 und WA5 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV vollständig eingehalten.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der Liebenwalder Straße denkbar. Die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Liebenwalder Straße ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle eine sehr wirkungsvolle Maßnahme zur Reduzierung der Schalleinwirkung im Plangebiet. Die Kosten für die Errichtung eines solchen Bauwerks wären jedoch sehr hoch. Zudem wäre deren Umsetzbarkeit aufgrund der vorhandenen Zufahrten zum Grundstück nicht möglich. Als kostengünstige Alternative zur Schallschutzwand wäre auch die Errichtung eines Walls möglich. Bei ähnlicher Schallabschirmung ergibt sich jedoch für den Wall ein erheblicher Flächenbedarf, sodass die nutzbare Grundstücksfläche deutlich reduziert werden würde. Auch hier wäre die Umsetzbarkeit aufgrund der Zufahrten nicht möglich. Als weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes wäre die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Liebenwalder Straße von 50 km/h auf 30 km/h möglich. Die Umsetzung einer solchen Geschwindigkeitsreduzierung bedarf jedoch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an eine solche Anordnung stellt.

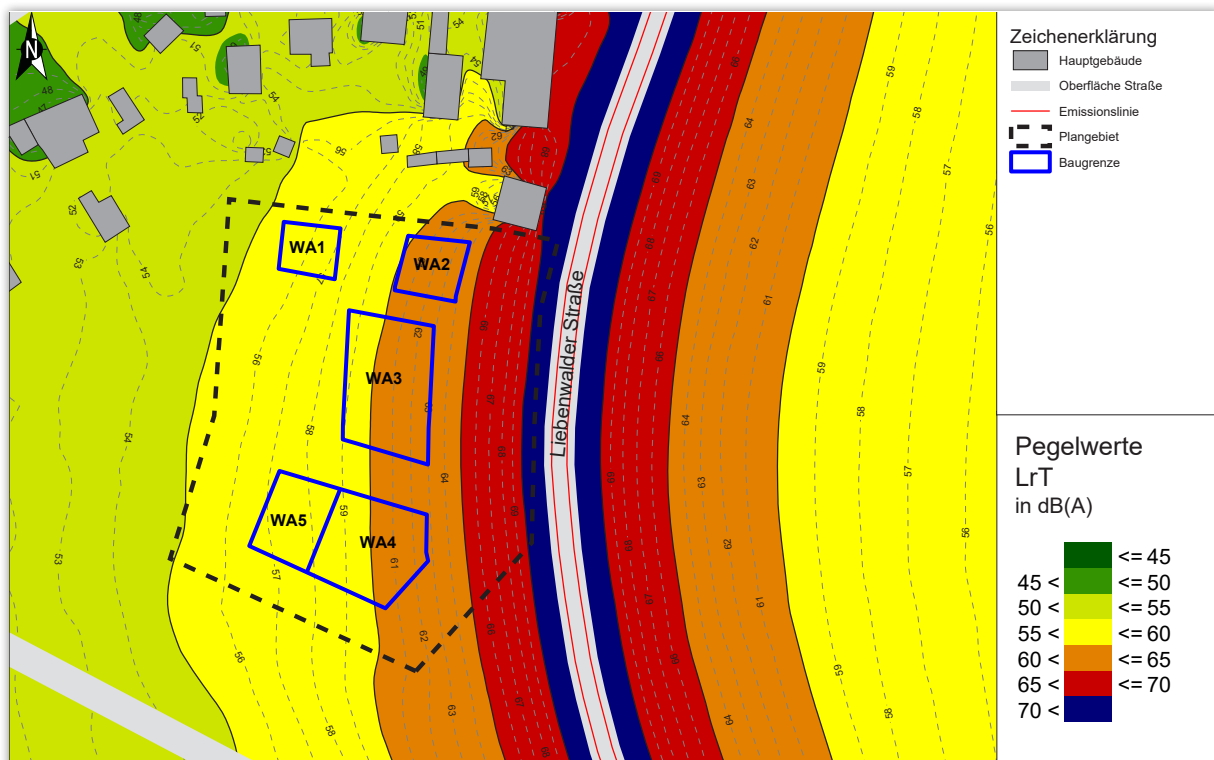
Die genannten Maßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind zudem nur teilweise mit dem Bebauungsplan regelbar. Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wäre demnach nur sehr schwer möglich. Vor diesem Hintergrund sind passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. In den Bereichen mit Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet sind. In den Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (siehe Abbildung 4-3 und Abbildung 4-4) sollten hingegen Wohnungsgrundrisse festgesetzt werden, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an den von der

Liebenwalder Straße abgewandten Fassaden angeordnet sind. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung:

*»In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Liebenwalder Straße abgewandte Richtung orientiert sein.*

*Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden«*



**Abbildung 4-1** Isophonenkarte in 5m über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 6 - 22 Uhr

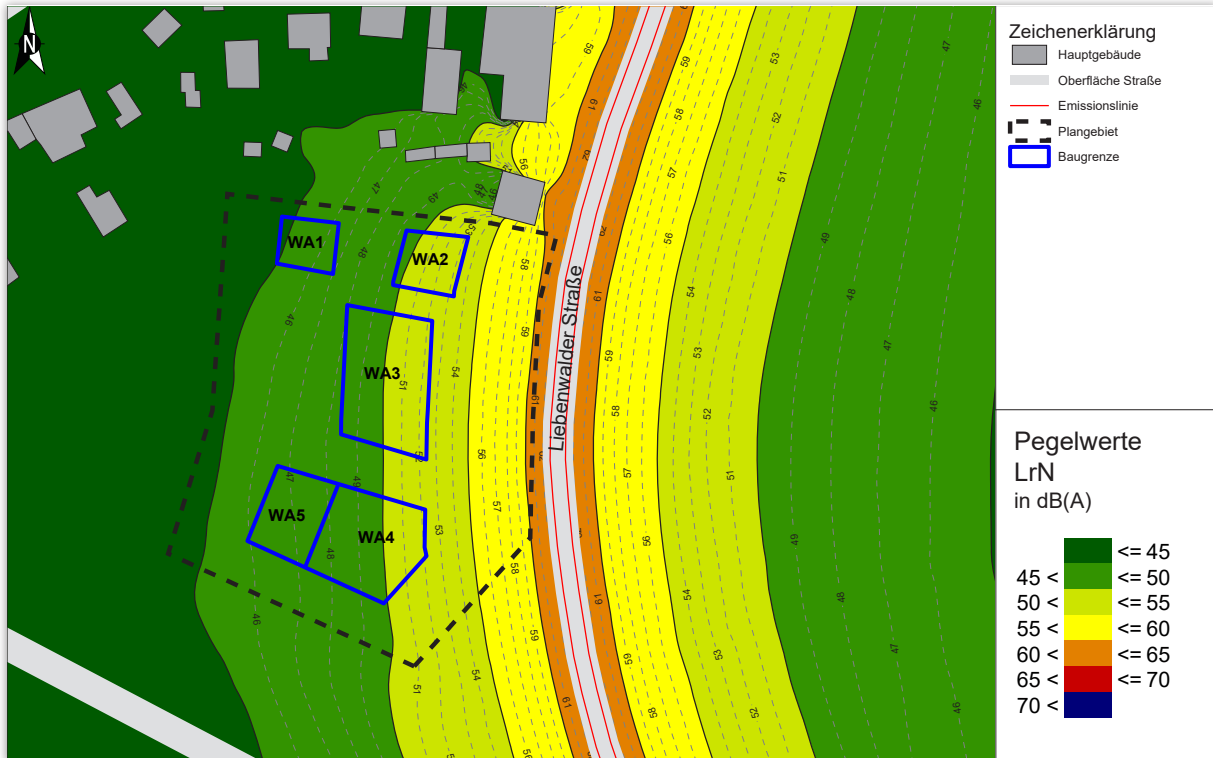


Abbildung 4-2 Isophonenkarte in 5m über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, 22 - 6 Uhr



Abbildung 4-3 Darstellung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA)



Abbildung 4-4 Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV (WA)

## 4.2 Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die maximal erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109<sup>5</sup> bestimmt. Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_A$ ). Als maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_A$ ) wird der tageszeitliche Beurteilungspegel ( $L_rT$ ) mit einem Zuschlag von 3 dB(A) angesetzt.<sup>6</sup> In Abbildung 4-5 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel flächenhaft in einer Höhe von 5 m (entspricht dem 1. Obergeschoss) dargestellt.

Die Anforderungen an die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109-1:2018 je nach Raumart festgesetzt. Abweichend zur DIN 4109:1989 erfolgt die Ableitung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße nicht mehr anhand von Lärmpegelbereichen (5 dB-Schritte) sondern nun in 1 dB-Schritten. Das Bauschalldämm-Maß ergibt sich hierbei entsprechend der Formel

$$R'w_{ges} = L_A - K_{Raumart}$$

<sup>5</sup> DIN 4109: Schallschutz im Hochbau | Ausgabe Januar 2018

<sup>6</sup> Gemäß DIN 4109 wird zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels der nächtliche Beurteilungspegel angesetzt, sofern die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt, sodass der tageszeitliche Beurteilungspegel maßgeblich ist.



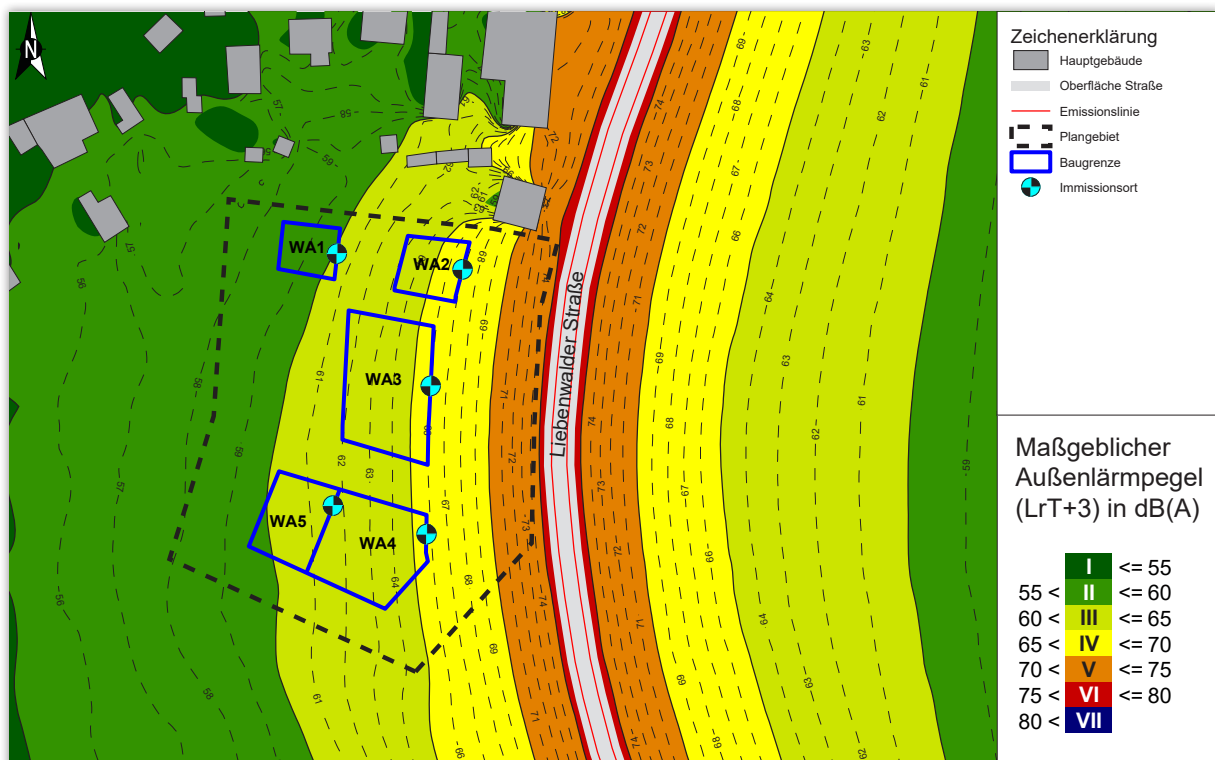
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches wird ein  $K_{\text{Raumart}}$  von 30 dB angesetzt, sodass sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) die in Tabelle 4-1 dargestellten maximalen Bauschalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) je Baufeld ergeben.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung:

*»Im Baugebiet WA2 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) von mindestens 38 dB aufweisen.*

*In den Baugebieten WA3 und WA4 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) von mindestens 36 dB aufweisen.«*

*Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.«*



**Abbildung 4-5** Flächenhafte Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5 m über Gelände

Tabelle 4-1 Ermittlung des maximalen Bauschalldämm-Maßes gemäß DIN 4109-2108

Baufeld	SW	LrT [dB(A)]	Zuschlag [dB(A)]	L <sub>A</sub> [dB(A)]	R' <sub>w</sub> [dB]
WA1	EG	56,1	3	59,1	30
WA1	1.0G	57,1	3	60,1	31
WA2	EG	62,4	3	65,4	36
WA2	1.0G	64,1	3	67,1	38
WA3	EG	61,4	3	64,4	35
WA3	1.0G	63,0	3	66,0	36
WA4	EG	61,2	3	64,2	35
WA4	1.0G	62,7	3	65,7	36
WA5	EG	57,5	3	60,5	31
WA5	1.0G	58,4	3	61,4	32

## 5 Zusammenfassung

In der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr.37 »Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60« angedacht. Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Das Plangebiet wird östlich durch die Liebenwalder Straße (Landesstraße L21) und nördlich durch bestehende Wohnnutzungen begrenzt. Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich Wald- und Wiesenflächen.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es ergeben sich flächendeckend Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten werden.
- Die abwägungsrelevanten Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) werden lediglich in den Baufeldern WA1 und WA5 vollständig eingehalten.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck bzw. sind nicht mit dem Bebauungsplan regelbar.
- In Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte sollten Wohnungsgrundrisse festgesetzt werden, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an den von der Liebenwalder Straße abgewandten Fassaden angeordnet sind. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Für die Baugebiete WA2, WA3 und WA4 wird eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-2018 erforderlich.