

**Zusammenfassende Erklärung gemäß §10(4) BauGB zum Bebauungsplan GML Nr. 34  
„Erweiterung Gewerbegebiet Am Hasensprung“ OT Mühlenbeck**

**1. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

**1.1 Verfahren**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB** wurde durch Offenlage folgender Planunterlagen in der Zeit vom 15.10. bis 16.11.2018 in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land durchgeführt.

Zusätzlich konnten die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung gemäß §4(1) BauGB auf der Webseite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung/bauleit-flaechennutzungsplaene-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden.

Folgende Unterlagen standen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung:

- der **Vorentwurf des Bebauungsplans** GML Nr.34 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Hasensprung“, OT Mühlenbeck vom Oktober 2018 einschließlich **Fachbeitrag Artenschutz**

sowie folgende **Gutachten zum Plangebiet**

**Verkehrsgutachten**

- Verkehrsgutachten zur Erweiterung des Gewerbegebiets »Am Hasensprung« (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 13. September 2018)

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß §4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2018. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß §3(1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden insgesamt 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt, von denen 27 frühzeitige Stellungnahmen abgaben. Die Stellungnahmen von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielten Anregungen und Hinweise, zu denen eine Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung erfolgte.

Die weiteren planungsbezogenen nicht abzuwägenden Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in die Begründung der Bauleitplanung übernommen.

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans GML .34 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Hasensprung“, OT Mühlenbeck mit Begründung einschließlich grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht erstellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 15.05.2019 den oben genannten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Februar 2019 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Die Planunterlagen zur o. g. Bauleitplanung lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019** während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice Raum 105), Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land /OT Mühlenbeck aus.

Ergänzend konnten die Unterlagen unter:

<http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planung> eingesehen werden.

**Folgende Unterlagen lagen aus:**

- **Bebauungsplan GML Nr. 34 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Hasensprung“**, OT Mühlenbeck - Entwurf Februar 2019 mit **Begründung** einschließlich **Fachbeitrag Artenschutz und Umweltbericht**
- die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen**

- **Schallschutzgutachten** zum Bebauungsplan Nr. 34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung der Gemeinde Mühlenbecker Land“ - Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft - 17. Januar 2019
- **Verkehrsgutachten** zur Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung - Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft - 13. September 2018

In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen; dass folgende **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar waren:

<b>Schutzgut</b>	<b>Umwelthemen</b>	<b>Stichwortartige Beschreibung</b>	<b>Unterlagen, in denen die betreffenden umweltbezogenen Informationen verfügbar sind</b>
Mensch	- Immissionsschutz	- gemäß vorliegendem Schallschutzgutachten keine erheblichen Beeinträchtigungen umliegender stöempfindlicher Nutzungen durch geplantes Gewerbe	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Schallschutzgutachten
	- menschliche Gesundheit	- keine erheblichen Auswirkungen	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht
	- Erholungsnutzung	- keine erheblichen Auswirkungen	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht
	- Verkehr	- vorübergehende baubedingte Verkehrseinschränkungen bei Herstellung der geplanten Straßenanbindung an L 305 - gemäß Verkehrsgutachten sind durch geplante Nutzungen keine Einschränkungen im Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen zu erwarten	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Verkehrsgutachten
	- Nahversorgung, Zentrenentwicklung	- wegen geplantem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet keine Auswirkungen auf Nahversorgung und Zentrenentwicklung	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land
	- Störfälle oder Katastrophen	- keine erheblichen Auswirkungen und Risiken - Verbesserung des Haverdienstes	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht
	- sparsamer Umgang mit Grund und Boden	- Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche für eine geplante bauliche Nutzung und deren Erschließung	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Boden	- Versiegelung - Aufschüttungen / Abgrabungen	- geplante Eingriffe durch Versiegelung sowie Aufschüttungen / Abgrabungen auf bisheriger Ackerfläche - geplante Ausgleichsmaßnahmen (Extensivwiese) auf Niedermoorfläche nahe dem Schönwalder Südgraben	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Geologische Karte 1:25.000 im Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, <a href="http://www.geo-brandenburg.de">www.geo-brandenburg.de</a> ) - Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, <a href="http://www.geo-brandenburg.de">www.geo-brandenburg.de</a> )
	- Altlasten / Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen	- keine Altlasten / Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im Plangebiet bekannt	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
	- Munitionsbergung	- keine Belastung mit Kampfmitteln im Plangebiet bekannt	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
	- Bergbau	- keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen im Plangebiet bekannt	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Wasser	- Niederschlagsentwässerung	geplante Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
	- Trinkwasser- und Gewässerschutz	- Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
	Oberflächengewässer	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - Schönwalder Südgraben östlich des Plangebietes wird durch geplante Nutzungen nicht beeinträchtigt	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Klima / Luft	- Luftaustausch - CO <sub>2</sub> -Ausstoß	- keine erheblichen Auswirkungen auf das klimatisch unbelastete Gebiet mit Ausgleichsfunktion im räumlichen Zusammenhang mit dem Belastungsbereich Berlin	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land

Schutzgut	Umwelthemen	Stichwortartige Beschreibung	Unterlagen, in denen die betreffenden umweltbezogenen Informationen verfügbar sind
		- CO <sub>2</sub> - Ausstoß (z. B. durch Kraftfahrzeuge) bei Herstellung und Nutzung der geplanten baulichen Anlage und Erschließung	
Pflanzen	- Gehölze - sonstiger Bewuchs	- Eingriffe in Gehölzbestand erforderlich - geplante Gehölzpflanzungen und Extensivwiesenflächen als Ausgleichsmaßnahmen	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)
Tiere / Artenschutz	- Brutvögel - Reptilien - Fledermäuse - Amphibien - Insekten - Kleinsäuger	- Nachweis Fortpflanzungsstätten Amsel, Kohlmeise, Goldammer, Fasan im Planbereich, keine erhebliche Beeinträchtigung durch geplante Nutzungen - keine Nachweise von Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern oder geschützten Insektenarten im Plangebiet - keine geeigneten Sommerquartiere oder Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse im Plangebiet	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Biotope	Biotopschutz, Biotopverbund, Biodiversität	- keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden - keine FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet vorhanden - geringe Biodiversität im Plangebiet, - Biotopverbund am Schönwalder Südgraben östlich des Plangebietes wird durch geplante Nutzungen nicht beeinträchtigt	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land
Orts- und Landschaftsbild	- Orts- und Landschaftsbild	- Veränderung des Landschaftsbildes von bisheriger Intensivackerfläche in Gewerbegebiet - Eingriffe in Gehölze - Pflanzung von Gehölzen	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land
Kultur- und Sachgüter	- Bodendenkmale - Baudenkmal	- keine Bodendenkmale bekannt - keine Baudenkmale vorhanden	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Kultur- und Sachgüter	- Ver- und Entsorgungsleitungen	- Beschädigungen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der L305 und teilweise im Plangebiet sind zu vermeiden	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schutzgebiete	- Landschaftsschutzgebiet, - Naturschutzgebiet, - Naturpark, - Nationalpark - Biosphärenreservat - Naturdenkmale, - geschützte Landschaftsbestandteile - geschützte Biotope - Vogelschutzgebiete - Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	- Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim - Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Barnim - Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder deren Nahbereich. - Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile nach BNatSchG i. V. m. BbgNatschAG vorhanden.	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 war mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 06.08.1998, S.482, zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]) - Schutzgebietsinformationen unter <a href="https://metaver.de/trefferanzeige?cmd=doShowDocument&amp;docuuiid=C62BF69A-74EC-4735-95E8-DF5BD0F95ED9&amp;plugid=/ingrid-group:ige-iplug-BB">https://metaver.de/trefferanzeige?cmd=doShowDocument&amp;docuuiid=C62BF69A-74EC-4735-95E8-DF5BD0F95ED9&amp;plugid=/ingrid-group:ige-iplug-BB</a>
Mensch / Natur und Landschaft	- Abfälle - Abwässer	- Anschluss an die zentrale Schmutzwasserversorgung - Abfallentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger	- Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Auslegungsfrist konnten zur vorliegenden Planung **Stellungnahmen** bei der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land **abgegeben** werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Mit Schreiben vom 08.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen **Träger öffentlicher Belange** gemäß §4(2) BauGB an der Bauleitplanung beteiligt und gemäß §3(2) BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert.

Zu den Hinweisen und Anregungen aus den abgegebenen Stellungnahmen wurde ein Abwägungsbeschluss gefasst. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Planwerkes. Die Begründung des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ergänzt. Nach der Abwägung wurde der Bebauungsplan GML Nr. 34 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Hasensprung“, OT Mühlenbeck als Satzung beschlossen.

## 1.2 Planinhalt und Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Das **Plangebiet** liegt im Osten des OT Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land, südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Hasensprung“ auf der südlich gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L305.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 45 (teilweise), 47 (teilweise) und 49 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Mühlenbeck. Es hat eine Gesamtgröße von 3,03 ha. Das Plangebiet ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Es wird begrenzt durch:

- die Landesstraße L 305 im Norden,
- den Uferrandstreifen entlang des Schönwalder Südgrabens im Osten
- Fläche für die Landwirtschaft im Süden und Westen
- einen Landwirtschaftsweg im Südwesten

### Planungsziele

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das Gewerbegebiet „Am Hasensprung“ auf der Südseite der L 305 zu erweitern.

Hierdurch soll eine Erweiterung des Betriebes der MRA - Märkische Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH & Co ermöglicht werden, der auf der Nordseite der L 305 im Gewerbegebiet Am Hasensprung bereits ansässig ist.

Zugleich sollen im aufzustellenden Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sowie die verkehrliche Erschließung für das Plangebiet gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §8(3) BauGB **parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** aufgestellt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**.

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Schutzgebiete nach europäischem Recht vorhanden:

- das FFH Tegeler Fließ mit ca. 300m Mindestabstand nordwestlich des Plangebietes

**Zwischen dem Plangebiet und dem FFH Tegeler Fließ** liegen Ackerfläche, die Bahnlinie der Heidekrautbahn, bebautes Siedlungsgebiet des OT Mühlenbeck, die Landstraße L30 und weiteres bebautes Siedlungsgebiet des OT Mühlenbeck. Ein naturräumlicher Zusammenhang zwischen dem FFH Tegeler Fließ und dem Plangebiet ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt im **Landschaftsschutzgebiet Westbarnim**. Nach Prüfung der in Betracht kommenden Planungsalternativen besteht aus Sicht der Gemeinde Mühlenbecker Land die einzige Möglichkeit zur Deckung des bestehenden Bedarfes zur Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens MRA - Märkische Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH & Co im Gemeindegebiet durch Inanspruchnahme der Fläche des vorliegenden Plangebietes.

Zur Berücksichtigung der Hinweise, die im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie zum Antrag auf Vorprüfung der Inaussichtstellung einer Ausgliederung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Westbarnim im Zuge der kommunalen Bauleitplanung für die Erweiterung Gewerbegebiet Am Hasensprung, OT Mühlenbeck vom Juni 2017 gegeben wurden, erfolgte eine Verkleinerung des Plangebietes auf die Fläche, die aktuell durch die MRA - Märkische Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH & Co für ihre weitere gewerbliche Entwicklung am Standort benötigt wird. Entsprechend der bisherigen Anfrage war eine Erweiterung der Gewerbegebietsfläche Am Hasensprung Süd einschließlich der inneren Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von ca. 5,7 ha geplant. Mit der vorliegenden Planung für das Einzelvorhaben MRA verringert sich die geplante Gewerbegebietsfläche (2,35 ha) und Straßenverkehrsfläche (0,14 ha) auf zusammen ca. 2,49 ha. Durch die Einbeziehung von geplanten Freiflächen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,48 ha und Fläche für die Landwirtschaft von 0,06 ha, zusammen 0,54 ha) ergibt sich insgesamt eine Plangebietsgröße von 3,03 ha.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatschAG vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Schutzgebiete vorhanden:

- das NSG Tegeler Fließ mit ca. 300m Mindestabstand nordwestlich des Plangebietes
- das NSG Schönerlinder Teiche mit ca. 700m Mindestabstand südöstlich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Naturparks Barnim**.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigung des NSG Tegeler Fließ, des NSG Schönerlinder Teiche oder des Naturparks Barnim.

Im Plangebiet sind keine **Biotope** vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch **FFH-Lebensraumtypen** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Biotope geringer Wertigkeit.

Das Plangebiet umfasst eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die für den **Biotopverbund** nicht von besonderer Bedeutung ist.

Östlich des Plangebiets liegt der **Schönwalder Südgraben**, über den ein Biotopverbund zum NSG Schönerlinder Teiche besteht. Der Schönwalder Südgraben ist nahe des Plangebietes mit einem V-Profil technisch ausgebaut und dient als Entwässerungsgraben. Im Bereich der L 305 ist er durch eine Verrohrung unterbrochen.

Zur Berücksichtigung des Hinweises des **Landesbetriebes Straßenwesen, Dienststätte Stolpe** mit Schreiben vom 28.11.2018 wurde im Entwurf des Bebauungsplanes der **5m breite Streifen entlang des Schönwalder Südgrabens**, auf dem im Planfeststellungsverfahren für den sechsstreifigen Autobahnausbau die landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme E4(1) Gewässerbegleitbepflanzung (Bauwerksnummer 1027) am Graben L 185 festgelegt wurde, aus dem Plangebiet ausgenommen.

Deshalb besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und dem Biotopverbund, zu dem der Schönwalder Südgraben gehört.

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone**. (**Schutzgüter Wasser, Mensch**) Für das Plangebiet besteht **kein Altlastenverdacht**. (**Schutzgüter Boden, Mensch**)

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen (insbesondere Versiegelung) und durch den Betrieb der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes (insbesondere Auf- und Abladen sowie Transport von Rohrleitungen und Materialien) anlagebedingte und betriebsbedingte **Eingriffe in Natur und Landschaft**. Hierbei handelt es um erhebliche Eingriffe in das Schutzgut **Boden** durch Versiegelung und in das Schutzgut **Flora** durch einzelne Gehölzfällungen sowie in Folge dessen auch um Eingriffe in die Schutzgüter **Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild**.

Als **Vermeidungsmaßnahme** ist geplant:

Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO  
Erhalt der Zugänglichkeit der Landschaft auf der Wiesenfläche nahe dem Schönwalder Südgraben (Ausgleichsfläche Extensivwiese)

Als **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes** sind geplant:

Insgesamt 70 Ersatzpflanzungen für insgesamt 12 zu fällende Bäume  
Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen  
Umwandlung einer Intensivwiesenfläche in eine Extensivwiesenfläche

Als **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** sind geplant:

Umwandlung von Acker in Extensivgrünland Gemarkung Börnicke, Flur 2, Teilfläche von Flurstück 25

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet entsprechend den Erfassungsergebnissen 2018 keine **Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten (Schutzgut Fauna)** vor.

Da insbesondere die Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten im Plangebiet auch zu einem späteren Zeitpunkt grundsätzlich möglich ist, ist **vorsorglich folgende Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** geplant:

**Avifauna – vorsorgliche Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44(1)1. BNatSchG):** Durchführung bauvorbereitende Arbeiten (Beseitigung von Vegetation, Eingriffe in Gehölzbestand) außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Brutzeit)

Die Umsetzung der Planung und der Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzung sind mit der **Emission von Lärm** verbunden. Ein ausreichender Lärmschutz wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch ausreichende Abstände zu störeffizienten Nutzungen erreicht. Das vorliegende **Schallschutzgutachten** kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der vorliegenden Planung nicht mit Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den Standorten der nächstgelegenen störeffizienten Nutzungen zu rechnen ist. (**Schutzgut Mensch**) Aus diesem Grund sind im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Immissionsschutz geplant.

Das Planvorhaben hat wegen des geplanten Ausschlusses der Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Nahversorgung und Zentrenentwicklung. (**Schutzgut Mensch**)

Entsprechend dem vorliegenden **Verkehrsgutachten** ist mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** durch zusätzliche Verkehrsbelastungen auf Grund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht zu rechnen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist eine **Munitionsfreigabebescheinigung** erforderlich. (**Schutzgüter Boden, Mensch**)

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale (Schutzgüter Kultur- und Sachgüter)** erfasst oder bekannt.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich **nicht** um einen **Störfallbetrieb**, das Planvorhaben ist auch nicht den möglichen Auswirkungen eines solchen Betriebes ausgesetzt.

Es erfolgen erforderliche Anschlüsse an die **zentralen Ver- und Entsorgungsnetze** für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie. Das anfallende **Niederschlagswasser** wird von den versiegelten Flächen abgeleitet, den tiefer liegenden Flächen im östlichen Teil des Plangebietes zugeführt und dort über die belebte Bodenzone im Plangebiet versickert.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch **Abwässer** und **Abfälle** ergeben sich aus dem Planvorhaben **nicht**.

## **2. Angabe der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Planungsalternativen, die aus folgenden Gründen nicht gewählt wurden:

- **Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Nutzung**

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll das Gewerbegebiet „Am Hasensprung“ auf der Südseite der L305 erweitert werden. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes der MRA - Märkische Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH & Co, der im Gewerbegebiet „Am Hasensprung“ bereits ansässig ist, einschließlich der Sicherung der Erschließung und der Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst eine Intensivackerfläche und im Osten nahe dem Schönwalder Südgraben, Intensivgrünland.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist das o. g. Planungsziel im Plangebiet nicht umsetzbar.

- **Alternativen zur geplanten Nutzung und Erschließung des Plangebietes**

In Bezug auf die **geplante Nutzung** ergibt sich unter Berücksichtigung von Ziel und Zweck der baulichen Nutzung kein erheblicher Spielraum für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Erfordernissen, die sich aus dem Zweck der vorliegenden Planung ergeben.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung bleibt wesentlich hinter den Obergrenzen des §17 BauNVO zurück. Hierdurch wird der Lage des Plangebietes im LSG Westbarnim angemessen Rechnung getragen.

Auf Grund der Böschungssituation an der Landesstraße ist ein Anschluss des Plangebietes an die L 305 nur in Bereichen sinnvoll möglich, in denen keine großen Höhenunterschiede zwischen Plangebiet und Landesstraße überwunden werden müssen. (Bestandsdarstellung Erschließung siehe unter 6.)

Diese Voraussetzungen erfüllen nur die 2 Bereiche, an denen sich bereits landwirtschaftliche Zufahrten befinden.

Die **östliche Zufahrt** eines landwirtschaftlichen Weges liegt außerhalb der vorhandenen Ortsdurchfahrt. Sie führt zu den tiefer gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und zum Graben.

Die **westliche Zufahrt** liegt direkt gegenüber der bestehenden Einmündung der Straße Am Hasensprung innerhalb der bisherigen Ortsdurchfahrt. Hier ist die Fahrbahn der Landesstraße L 305 bereits für Abbiegespuren aufgeweitet.

Aus diesem Grund wurde im vorliegenden Vorentwurf eine Anbindung des Plangebietes am Standort der westlichen Zufahrt gewählt.

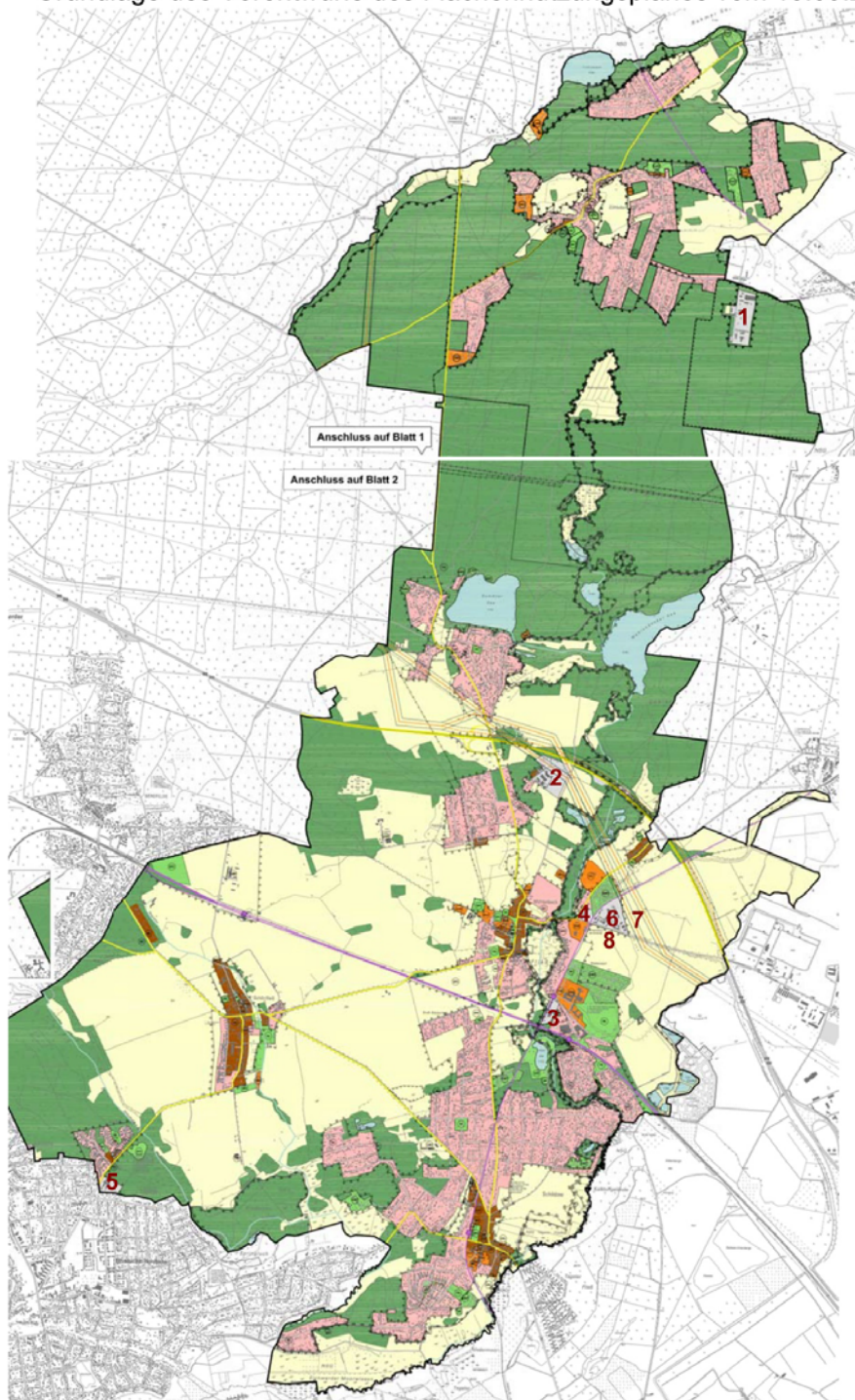
- **Standortalternativen für das Planvorhaben**

Im Zusammenhang mit der gegenwärtig erfolgenden Neu-aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die in Betracht kommenden Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet betrachtet. Wegen der engen Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes um die Siedlungsflächen in der Gemeinde Mühlenbecker Land liegen mögliche Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzungen i. d. R. im Landschaftsschutzgebiet.



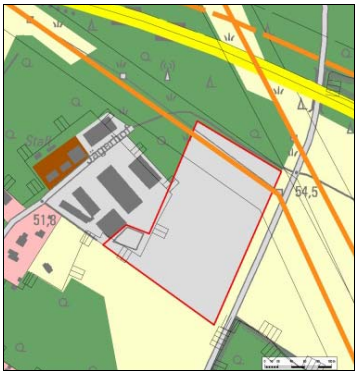

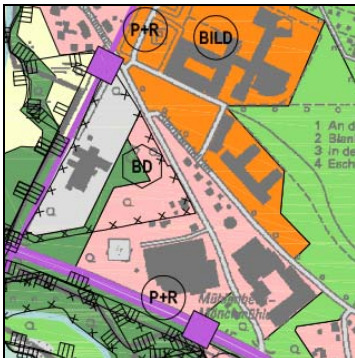

Als ortsansässiges Unternehmen in der Gemeinde Mühlenbecker Land sind für die erforderliche Betriebserweiterung der MRA zunächst die Standorte für gewerbliche Bauflächen auf ihre Eignung zu prüfen, die nach der vorbereitenden kommunalen Bauleitplanung geplant sind. Derzeit erfolgt die Neu-aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind mehrere Standorte für gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet vorgesehen. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zeichnen sich bereits hierzu erforderliche Änderungen ab. Die Standorte, die unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land voraussichtlich als gewerbliche Bauflächen in Betracht kommen, werden nachfolgend auf Ihre Eignung für die notwendige Betriebserweiterung der MRA geprüft.



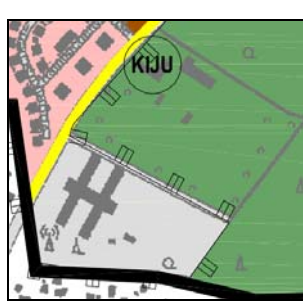

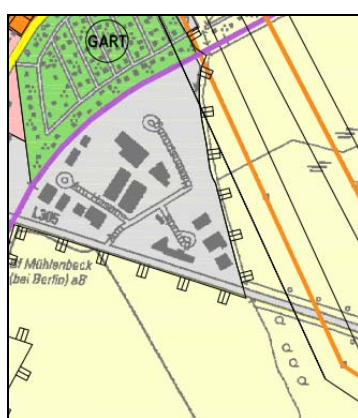


Gemeinde Mühlenbecker Land, Übersicht Gewerbebestandorte auf der Grundlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes vom 13.09.2016




1 bis 8 Bezeichnung der Gewerbebestandorte

<b>Gewerbliche Bauflächen gemäß Vorentwurf FNP 13.09.2016</b> (falls keine anderen Angaben)	<b>Darstellung Bestand</b> (unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg)	<b>Eignung für die Erweiterung der MRA GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>1. Konversionsstandort Zühlsdorf (ca. 10 ha Bestand)</b>		
		<p><b>ungeeignet</b> aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Erschließung durch Wohngebiete und Wald</li> <li>- Immissionskonflikt wegen Benachbarung von Wohnnutzung und zusätzlichem Verkehr in bisher ruhigen Wohnlagen</li> <li>- große Entfernung zum Betriebsstandort der MRA GmbH &amp; Co. KG würde keine angemessenen Betriebsabläufe ermöglichen</li> </ul>
<b>2. Am Jägerhof (ca. 2 ha Bestand und ca. 3,8 ha Erweiterung)</b>		
<p>mögliche Darstellung im Entwurf des FNP zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen „Am Jägerhof“ um 3,8 ha (Stand Feb. 2017)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterungsfläche grenzt nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und ist daher nicht erschlossen</li> <li>- könnte lediglich der Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe zwischen der geplanten Fläche und der Straße Am Jägerhof dienen</li> </ul> 	<p><b>ungeeignet</b> aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Zufahrtmöglichkeit zu einer öffentlichen Straße für Fremdnutzer vorhanden</li> <li>- große Entfernung zum Betriebsstandort der MRA GmbH &amp; Co. KG würde keine angemessenen Betriebsabläufe ermöglichen</li> </ul>
<b>3. nahe Haltepunkt Heidekrautbahn und Bhf. Mühlenbeck-Mönchmühle (ca. 3,1 ha und ca. 4,4 ha Bestand)</b>		
		<p><b>ungeeignet</b> aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine freien Flächen mehr verfügbar,</li> <li>- Immissionskonflikt wegen Benachbarung von Wohnnutzung</li> <li>- große Entfernung zum Betriebsstandort der MRA GmbH &amp; Co. KG würde keine angemessenen Betriebsabläufe ermöglichen</li> </ul>



<b>Gewerbliche Bauflächen gemäß Vorentwurf FNP 13.09.2016</b> (falls keine anderen Angaben)	<b>Darstellung Bestand</b> (unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg)	<b>Grobabschätzung der Eignung für die Erweiterung der MRA GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>4. Buchhorster Straße (ca. 1,5 ha)</b>		
		<p><b>ungeeignet</b> aus folgendem Grund:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine freien Flächen mehr verfügbar</li> </ul>
<b>5. Schönfließener Straße Nordbahn GmbH Werkstatt für behinderte Menschen ca. 2,75 ha und Baubetriebe ca. 1,2 ha</b>		
		<p><b>ungeeignet</b> aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Entfernung zum Betriebsstandort der MRA GmbH &amp; Co. KG würde keine angemessenen Betriebsabläufe ermöglichen,</li> <li>- keine freien Flächen mehr verfügbar</li> </ul>
<b>6. Am Hasensprung (ca. 7,7 ha Bestand)</b>		
		<p><b>ungeeignet</b> aus folgendem Grund:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine freien Flächen mehr verfügbar</li> </ul>
<b>7. Am Hasensprung (Variante Erweiterung Nordost)</b>		
<p><b>Planungsalternative gemäß Begründung des Vorentwurfs des FNP vom 13.09.2016</b></p> 	<p><b>ungeeignet</b> aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erhebliche Nutzungseinschränkungen der Erweiterungsfläche wegen vorhandener Trassen von Hochspannungsleitungen</li> <li>- es werden Grabenbereiche und Feuchtbiotope überplant,</li> <li>- Lage im LSG Westbarnim, der Inanspruchnahme hochwertiger und geschützter Biotope im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes stehen die Schutzziele des LSG entgegen</li> </ul>	

<b>8. Am Hasensprung (ca. 5,7 ha Erweiterung nach Süd)</b>	
<p><b>mögliche Darstellung im Entwurf des FNP zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen „Am Hasensprung“ um 5,7 ha (Stand Feb. 2017)</b></p> 	<p><b>Der östliche Teil der Erweiterungsfläche ist</b> aus folgenden Gründen geeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Immissionskonflikte, da keine direkte Benachbarung von Wohnnutzung,</li> <li>- geringe Entfernung zum Betriebsstandort der MRA GmbH &amp; Co. KG ermöglicht angemessene Betriebsabläufe,</li> <li>- Fläche ist verfügbar</li> </ul> <p><b>Zu bewältigende Konflikte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erhebliche Mehrbelastungen durch Verkehrslärm im OT Mühlenbeck sind zu vermeiden</li> <li>- Leistungsfähigkeit der L21 und L305 sowie der Ampelkreuzung in Mühlenbeck sind zu berücksichtigen,</li> <li>- Lage im LSG Westbarnim</li> <li>- Eingriffe nach dem Naturschutzrecht sind auszugleichen</li> </ul>

• **Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Standortwahl**

Im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land sind keine Gewerbeflächen vorhanden und im bisherigen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind auch keine gewerblichen Bauflächen geplant, die für die erforderliche Betriebserweiterung der MRA geeignet wären.

Die geplante südliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Am Hasensprung“ weist als einzige der vorstehend betrachteten Flächen eine Eignung für die erforderliche Betriebserweiterung der MRA auf.

Die vorstehend dargestellte mögliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Am Hasensprung“ hat insgesamt eine Größe von 5,7 ha. Der östliche Teil hiervon mit ca. 2,49 ha Größe (davon 2,35 ha Gewerbegebiet und 0,14 ha Straßenverkehrsfläche) ist als Erweiterungsfläche der MRA geeignet, da er große Abstände zu störepfindlichen Nutzungen hat und die MRA insbesondere wegen der nächtlichen Rufbereitschaft und der in diesem Zusammenhang auch im Nachtzeitraum erforderlichen Be- und Entladevorgänge auf dem Betriebsgelände ein störender Gewerbebetrieb ist.

Im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie zum Antrag auf Vorprüfung der Inaussichtstellung einer Ausgliederung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Westbarnim im Zuge der kommunalen Bauleitplanung für die Erweiterung Gewerbegebiet Am Hasensprung, OT Mühlenbeck vom Juni 2017 beschränkt sich die vorliegende Planung auf den östlichen Teil der oben dargestellten geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Am Hasensprung, für den ein konkreter Bedarf durch die MRA besteht.

Nach Prüfung der in Betracht kommenden Planungsalternativen besteht aus Sicht der Gemeinde Mühlenbecker Land die einzige Möglichkeit zur Deckung des bestehenden Bedarfes zur Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens MRA - Märkische Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH & Co im Gemeindegebiet durch Inanspruchnahme der hier geplanten bisherigen Landwirtschaftsfläche, die sich im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim befindet.