

# MÜHLENBECKER LAND - BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "BETRIEBSHOF MÜHLENBECKER STRAÙE"

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.07.2008 erfolgt.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2010 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die Vorentwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.11.2010 bis zum 02.12.2010 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausliegen: Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Mittwoch 9.00 - 12.00 Uhr, Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Freitag 9.00 - 13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2010 im Amtsblatt Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 02.05.2012 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausliegen: Montag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr, Mittwoch 9.00-12.00 Uhr, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.08.2017 bis zum 18.09.2017 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausliegen: Montag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr, Mittwoch 9.00-12.00 Uhr, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Lageerschichtplans mit Stand vom 23.06.2003 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind planmäßig in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
16548 Glienitz, den 12. JAN. 2020 Ort des Vermessers
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2017 bestehend aus dem textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 26.2.2018 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Dezember 2017 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde machte sich eine erneute Beteiligung gemäß §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2017 ist durch die Gemeindevertretung am 10.11.2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.muehlenbecker-land.de/ueber-uns/bau-und-planung/bau-und-planungsunterlagen/planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 19.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2020 bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 04.02.2020 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 04.02.2020 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Mühlenbecker Land, den 04.02.2020 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.02.2020 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.  
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Maßgaben / Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 04.02.2020 bestätigt.  
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Mühlenbecker Land, den 03.03.21 Siegel Bürgermeister i.v. Caly
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Kopien erstellt werden können, ist am 03.03.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Erfolgen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.03.2021 im Amtsblatt Nr. 3 bekannt gemacht worden.  
Mühlenbecker Land, den 01.06.21 Siegel Bürgermeister i.v. Caly

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als **Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Dienstleistungsgartenbau** festgesetzt.
- Die sonstigen Sondergebiete SO<sub>1</sub> DL Gartenbau und SO<sub>2</sub> DL Gartenbau mit der Zweckbestimmung Dienstleistungsgartenbau dienen als Teil der gewerblichen Wirtschaft solcher Betrieben, die sich mit der Planung, Erstellung und der Pflege von gärtnerischen Dienstleistungen befassen.
- Zulässig sind
- Dienstleistungsgartenbaubetriebe mit zugehörigen Lagerplätzen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise werden zugelassen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Dienstleistungsgartenbau zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.
- 1.3 Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Geländeoberkante der Mühlenbecker Straße im Bereich der Grundstückszufahrt zum Flurstück 25/1 der Flur 3, Gemarkung Schildow.
- #### 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. der BauNVO
- 2.1 Einschränkung zu den in Punkt 1.1. genannten zulässigen Nutzungen wird festgesetzt, dass in den sonstigen Sondergebieten (SO<sub>1</sub> DL Gartenbau und SO<sub>2</sub> DL Gartenbau) Anlagen unzulässig sind, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.
- #### 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- 3.1 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) nach Fertigstellung. Die Pflanzungen haben nach den Richtlinien der DIN 18916 zu erfolgen. Liste der zu verwendenden Pflanzenarten:
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Lateinisch         | Deutsch                 |
| Berberis vulgaris  | Berberitze              |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Genista tinctoria  | Farber- Ginster         |
| Prunus spinosa     | Schwarzdorn             |
| Quercus robur      | Stieleiche              |
| Sorbus aucuparia   | Vogelbeere              |

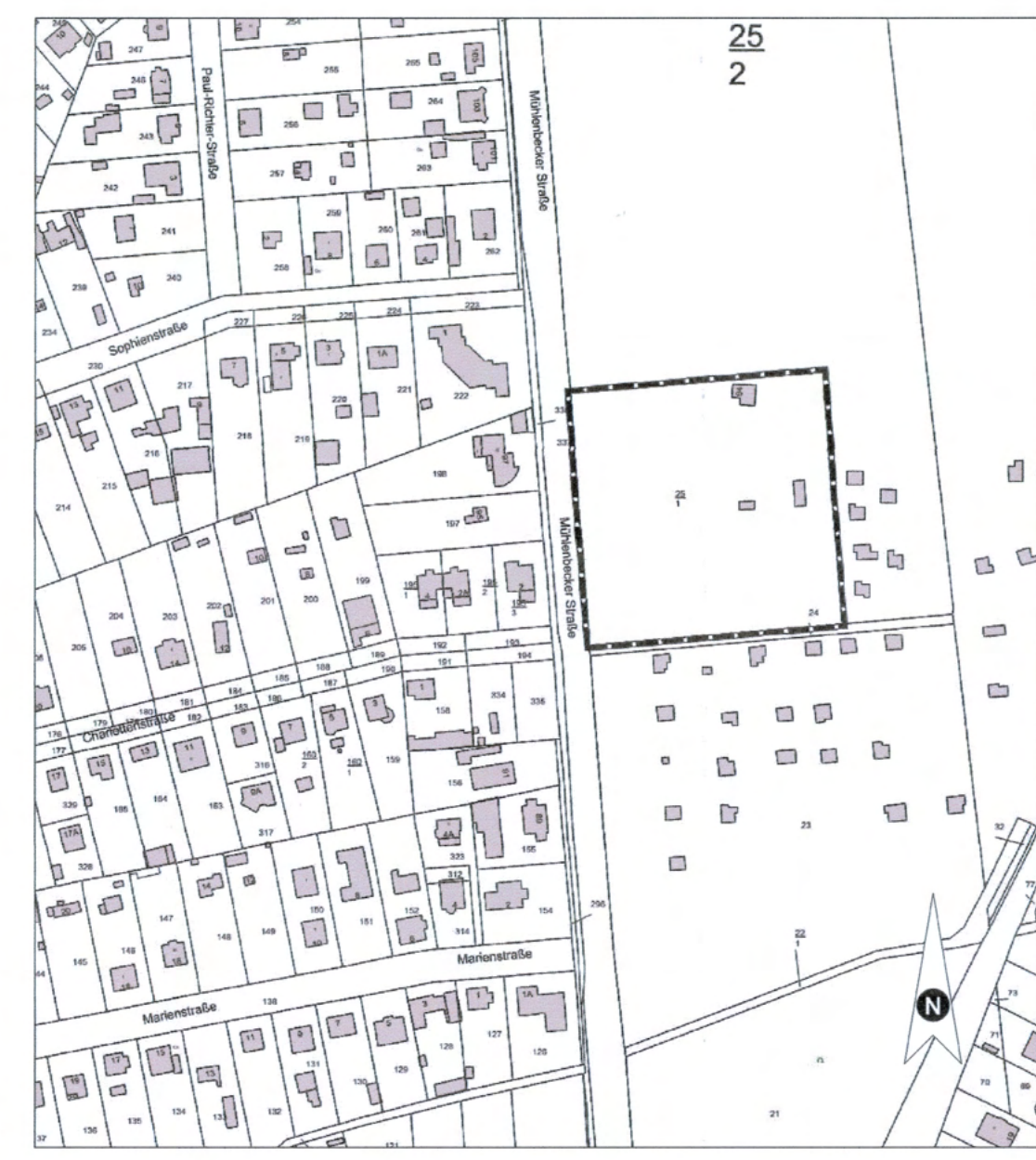
## PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHEN

- ### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO; § 16 BauNVO)
- |                              |                              |   |
|------------------------------|------------------------------|---|
| SO <sub>1</sub> DL Gartenbau | SO <sub>2</sub> DL Gartenbau | sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) gem. der textl. Festsetzungem 1.1 bis 1.3. |
| 0,65                         | 0,65                         | Grundflächenzahl  |
| II TH                        | II TH                        | Geschossigkeit  |
|                              |                              | maximale Traufhöhe (Bezugspunkt=OK Straße siehe textl. Festsetzungen Pkt. 1.3)  |
- ### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- ### LANDWIRTSCHAFT UND WALD
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- ### VERKEHRSFLÄCHEN
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Straßenverkehrsfläche
- ### GRÜNLÄCHEN
- (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- private Grünfläche, Zweckbestimmung Uferandstreifen für den Graben L 064001 (Gewässer II. Ordnung)
- ### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume - Erhaltung
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarim" Die Grenze des LSG „Westbarim“ ist im südlichen Teil des Plangebietes identisch mit einem Teil der Geltungsbereichsgrenze.
- ### SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## LAGE DES PLANGEBIETES



**GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND OT SCHILDOW**

Bebauungsplan Nr. 19  
"Betriebshof Mühlenbecker Straße"

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab 1 : 500	Satzung September 2019
---	--------------------	---------------------------