

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Jahn, Mack & Partner  
Architektur und Stadtplanung  
Alt-Moabit 73  
10555 Berlin



Potsdam, 13.11.2019

**Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ im Ortsteil Schildow sowie zur parallelen Flächennutzungsplanänderung**

Sehr geehrte Frau 

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Die Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH ist Eigentümerin einer Grundstücksfläche am Ortseingang von Schildow in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das unbebaute Grundstück liegt direkt an der Stadtgrenze Berlins. Derzeit wird dieses Grundstück zum Ausstellen von Gebrauchtfahrzeugen des Autohauses genutzt. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll dieser Standort vom Ortseingang auf ein Grundstück an der Mühlenbecker Straße umgesiedelt werden. Dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Wobei das Flurstück 337 der Flur 2 der Gemarkung Schildow lediglich ein Straßenbegleitender Gehweg, bzw. Teil der Straße ist. Warum dieses, westlich der Mühlenbecker Straße gelegenes Grundstück Teil des Antragsverfahrens ist, erschließt sich uns nicht.

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

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich zu werten, weshalb neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Teile der Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ und auch im „Naturpark Barnim“ liegen. Im aktuellen FNP ist die Fläche als Fläche für den Schutz, die Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (SPE) dargestellt. Dabei geht die SPE-Fläche über die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus. Die Inanspruchnahme muss durch die Ausweisung neuer und adäquater SPE-Flächen im Ortsgebiet ausgeglichen werden. Dieser Flächentausch muss im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der Erhalt der sich im Süden des Plangebietes befindlichen Grünbereiches und die Festschreibung im B-Plan als Grün- und Ausgleichsfläche wird begrüßt.

Der größte Teil der beanspruchten Fläche soll als Ausstellungsgelände für Gebrauchtwagen genutzt werden. Hier ließe sich auch ein mehretagiges Ausstellungssystem errichten um weitere Flächen einzusparen.

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

infrastrukturellen Erschließung ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Alleebäume nicht im Bestand beeinträchtigt werden und eine wurzelschonende Bauweise angewandt wird.

Die Wiese im Hangbereich soll durch extensive Pflege aufgewertet und zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden. Die Heckenpflanzung soll die Gewerbefläche mit den geplanten Kfz-Stellplätzen von der schutzwürdigen Feuchtwiese abschirmen und vor Beeinträchtigungen schützen. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher im Verhältnis 1-2 nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Pflanzliste des Landes Brandenburg anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich pro 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch (Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Eine detaillierte faunistische Erfassung liegt den Unterlagen nicht bei. Hier wäre insbesondere eine Kartierung etwaiger vorkommender Reptilien unbedingt erforderlich. Diese Erfassung ist unbedingt vor Baubeginn von hierfür fachlich qualifiziertem Personal nachzuholen und die Ergebnisse sind dem Landesbüro unaufgefordert nachzureichen. Sollten Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, nachgewiesen werden, so sind schnellstmöglich CEF-Maßnahmen umzusetzen um den zeitlichen Ablauf der Planungen nicht zu gefährden.

Wir bitten um die weitere Beteiligung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

