

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ sowie parallele Flächennutzungsplanänderung

A. Art und Weise der Beteiligung

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 vom 28. Juni 2019 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Amtsblatt Nr. 5 vom 9. Oktober 2019 der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde bekanntgemacht, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 24.11.2019 während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Raum 105), Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land/OT Mühlenbeck) öffentlich ausliegen.

Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.muehlenbeckerland.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung> eingesehen werden.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zu den Vorentwurfsunterlagen folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden.

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger*innen	Datum	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.1	Bürger*in	19.11.2019	Die durch die Gemeindevertretung gebilligte und zur Diskussion gestellte Bauleitplanung GML Nr. 33 ist <u>generell abzulehnen</u> .	Kenntnisnahme.
1.2			Das Flurstück 171, Flur 3 der Gemarkung Schildow ist baurechtlich eine Außenbereichsfläche, nutzungsrechtlich ist es eine Landwirtschaftsfläche und naturschutzrechtlich liegt es im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim. Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemals selbstständigen Gemeinde Schildow ist es darüber hinaus als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) dargestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dies entspricht den Ausführungen in der Begründung. Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.
1.3			Es wird betont, dass der derzeitige Ausstellungsstandort im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung von der Tegeler Fließnähe (Ortseingang von Berlin) "umgesiedelt" werden soll. Das ist so nicht richtig. Beabsichtigt war, den bis heute noch anhaltenden Duldungsstatus im Landschaftsschutzgebiet (LSG) am Tegeler Fließ in die Nutzung Mischgebiet umzuwandeln (s. Vorentwurf B-Plan-Verfahren Nr. 21 "Ausstellungsfläche für PKW". Das Verfahren ist 6 Jahre lang nicht mangels Erfolg weiter erfolgt worden und wurde fallen gelassen. Das B-Planverfahren Nr. 21 wurde am 02.07.2018 von der Gemeinde per Beschluss der Gemeindevertretung eingestellt. Der mangelnde Erfolg war das sensible und naturschutzwichtige Tegeler Fließbiotop (s. Anlage).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren wurde eingestellt, da für die vorgesehene Nutzung am bisherigen Standort am Ortseingang von Schildow für den neuen Standort Mühlenbecker Straße ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ beschlossen wurde. Die bisher als Ausstellungsort genutzte Fläche am Ortseingang ist darüber hinaus zu klein für das geplante Konzept des Vorhabenträgers, zudem soll im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung die Nutzung zugunsten der Neuordnung der Ortseingangslage an einen geeigneteren Standort verlagert werden. Dieser wurde in der Gesamtschau aller relevanten Kriterien an der Mühlenbecker Straße gefunden. Es fand eine

				<p>Alternativenprüfung statt.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
1.4			<p>Nunmehr wird betont, dass mit der Standortverlagerung die Ortseingangslage der Gemeinde neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG "Westbarnim" wieder entsprochen werden kann. Die Ortseingangslage muss nicht neu geordnet werden. Sie ist LSG. Auch den Schutzzwecken kann durch einen Standortwechsel nicht wieder entsprochen werden. Welche Großzügigkeit. Die Schutzzwecke sind Bestand.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum einen erscheinen die Beiträge, die das derzeitige Ausstellungsgelände am Ortseingang aktuell zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks aufgrund der nicht hochwertigen natürlichen Ausstattung und der negativ landschaftsbildwirksamen Ausstellungsflächen liefert, eingeschränkt. Zum anderen eröffnet die Beseitigung dieser Nutzung am Ortseingang die Möglichkeit, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern und damit positive Aspekte zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks beizutragen.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
1.5			<p>Der neu gewählte Standort liegt zwar ebenfalls im LSG sei aber weniger sensibel, denn im Vorentwurf eines Gesamtgemeinde-FNP fehle die Darstellung als SPE-Fläche. Somit bestehe seitens der Gemeinde kein entsprechendes Erfordernis mehr. Es gibt aber bisher eben nur einen <u>Vorentwurf</u> für einen FNP der Gemeinde Mühlenbecker Land.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort an der Stadtgrenze am Tegeler Fließ ist aus Naturschutzsicht deutlich empfindlicher und bedeutsamer ist als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Für eine Fläche im LSG gelten die Gebote und Verbote der Verordnung über das LSG (nachfolgend LSG-VO) unabhängig von der Darstellung als SPE-Fläche. Die im FNP dargestellte SPE-Fläche wurde für keine Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet in Anspruch genommen. Es besteht kein weiteres Erfordernis der Darstellung an anderer Stelle im FNP.</p> <p>Um die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans abzeichnenden Widersprüche mit der LSG-VO planerisch vorbeugend zu bewältigen,</p>

				<p>besteht die sogenannte Möglichkeit des „Planes in die Befreiungslage“, ein Verfahren das mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen ist. Eine Befreiung aus dem LSG "Westbarnim" ist grundsätzlich möglich, hat die untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorabfrage mitgeteilt. Erst im Baugenehmigungsverfahren erteilt die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Geboten und Verboten der LSG-VO.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
1.6		1.6	<p>Es wird auch betont, dass sich das Flurstück 171 in Privateigentum des Vorhabenträgers befindet und dass nördlich angrenzend der sich im Verfahren befindende B-Plan Nr. 19 "Betriebshof Mühlenbecker Straße" die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebes sichern soll. Nicht betont wird, dass sich diese bereits aus dem LSG entlassene Fläche (10.000 m²) ebenfalls in Privateigentum des Vorhabenträgers befindet. Auf beiden Planflächen sollen 2-geschossige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden, obwohl die Planflächen fast aneinandergrenzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dass sich beide Flächen in Privateigentum des Vorhabenträgers befinden, ist für das Verfahren nicht relevant. Für beide Vorhaben wird ein separates Bebauungsverfahren geführt - unter Berücksichtigung und Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
1.7		1.7	<p>Warum das Plangebiet auch das an den Privatbesitz vorgelagerte Flurstück 337, Flur 2 mit den Straßenbäumen, das Eigentum der Gemeinde ist umfasst, ist nicht nachvollziehbar. Soll das als Alibi dafür dienen, dass keine Bäume gefällt werden müssen, weil sie, wie dargelegt wird, so immens wichtig sind für das Groß- und Kleinklima, das Orts- und Landschaftsbild und vor dem Hintergrund des Klimawandels.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anbindung des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Mühlenbecker Straße. Dies wird über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die an das Plangebiet angrenzt, gesichert. Gleichzeitig erfolgt mit der Einbeziehung des Straßenflurstückes auch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden straßenbegleitenden Bäume. Bäumen kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels eine zentrale Bedeutung als Klimaanpassung zu, um Hitzestress in verdichteten Siedlungsgebieten zu mindern. Zudem wird mit der Sicherung der</p>

				<p>Bestandsbäume auch den Darstellungen des Landschaftsplanentwurfs Rechnung getragen, der an dieser Stelle eine Baumreihe darstellt.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
1.8			<p>Aber genau vor diesem Hintergrund liegt die Planung nicht, wie behauptet, im überwiegenden Öffentlichen Interesse. Das überwiegend öffentliche Interesse ist der Verbleib der Fläche im LSG und der Beibehalt als SPE-Fläche. Es besteht kein Mangel an PKW - Ausstellungs- und Verkaufsniederlassung im Gemeindegebiet. Diese werden ergänzt durch diverse Niederlassungen in den Nachbargemeinden. Es gibt rundherum kein Mangel. Und auf der grünen Wiese schon gar nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch die Bauleitplanung ordnet und lenkt die Gemeinde die Bebauung der in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücke. Mit dem gefassten Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde ihre politische Willensbekundung der Verlagerung des Standorts kundgetan. Mit der Aufgabe der Ausstellungsflächen am Ortseingang kann die Ortseingangssituation Schildow neu geordnet werden. Die Beseitigung dieser Nutzung am Ortseingang schafft die Möglichkeit, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern und damit positive Aspekte zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks beizutragen. Die Neuordnung am Ortseingang von Schildow entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen. Zugunsten des Standortes an der Mühlenbecker Straße wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 das für den Bereich des Ortseingangs eingeleitete Verfahren GML Nr. 21 eingestellt. Da der neue Standort Anschluss an bestehenden Siedlungsstrukturen hat und größtenteils von bereits baulich genutzten Flächen umgeben ist, kommt dem Landschaftsbild an der Mühlenbecker Straße ein geringerer landschaftsästhetischer Wert zu als dem am Ortseingang Schildow, aus Naturschutzsicht ist er deutlich empfindlicher und bedeutsamer als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Nur im Zusammenhang mit dem geplanten Standort</p>

				<p>an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.</p> <p>Die SPE-Fläche wurde für keine Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet in Anspruch genommen. Es besteht kein weiteres Erfordernis der Darstellung an anderer Stelle im FNP. Die Sicherung und Qualifizierung der Feuchtwiese (Ausgleichsmaßnahme) wird auf Ebene des Bebauungsplans als SPE-Fläche gesichert.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
1.9			<p>Die z.Z. getätigte Nutzung als Lagerfläche für gefällte Bäume (Stubben und Schnittstücke) sowie Container ist im LSG-Gebiet nicht zulässig. Warum gibt es auch hier eine Duldung? Die Schildower Laubdeponie an der Schönfließener Straße wurde geschlossen wegen Unzulässigkeit im LSG.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>
			<p>Anlage</p> <p>Die durch die Gemeindevertretung gebilligte und zur Diskussion gestellte Bauleitplanung für die oben genannten Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Schildow ist <u>generell abzulehnen</u>.</p> <p>Die Flurstücke sind baurechtlich Außenbereichsflächen der Gemeinde, nutzungsrechtlich Landwirtschaftsflächen und naturschutzrechtlich liegen sie im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim und grenzen an das Berliner Naturschutzgebiet am Tegeler Fließ.</p> <p>Es muss die Frage gestellt und beantwortet werden, was hat sich an den im bestehenden Flächennutzungsplan für diese Flurstücke festgelegte Nutzungsrechte als zu korrigierende Entscheidung herausgestellt? Warum soll dieser landschafts- und naturschutzsensible Bereich baurechtlich von landwirtschaftliche</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregungen beziehen sich auf ein anderes Verfahren.</p> <p>Abwägungsergebnis: Keine Änderung der Planung erforderlich.</p>

			<p>Nutzfläche in Mischgebiet verändert werden?</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schildow (heute OT Schildow) trat vor 10 Jahren mit seiner Genehmigung in Kraft. Weitere 10 Jahre zuvor nahm die Erarbeitung und Diskussion in Anspruch. Die Eigentümer/Nutzer wollten natürlich für die hier wieder zur Diskussion stehenden Flächen schon damals die Ausweisung als Bauland, um einen Autoverkaufspavillon dort errichten zu können. In Abwägung aller Belange gab es ein Nein. Warum?</p> <p>Planungsrechtlicher Ausgangspunkt war und bleibt das Baugesetzbuch (BauGB). Gleich eingangs heißt es in § 1 Abs. 5: "Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten ... ", und in Pkt. 7 wird spezifiziert, dass insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. In Abs. 6 ist dann festgeschrieben, dabei die "öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen". Und genau das ist vor knapp 20 Jahren geschehen.</p> <p>Eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage war die ökologisch-landschaftsplanerische Untersuchung über den Landschaftsraum des Tegeler Fließes. Diese wurde gleich nach der "Wende" vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und unter Beteiligung der Behörden des Landes Berlin und des Landes Brandenburg durchgeführt. In seinem Begleitwort der 1992 veröffentlichten Kurzfassung der Untersuchung betont der damalige Reinickendorfer Bezirksstadtrat für Bauwesen mit Recht, dass das vorliegende Gutachten eine wichtige Grundlage bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne der Nachbargemeinden bildet.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>Eine Kernaussage der Untersuchung besteht im Erhalt, der Sicherung und der Verbesserung des Tegeler Fließtalgebiets als Biotopverbund (s. Karte S. 3 u. Abb. 50-53 S. 27 ff). Die Flurstücke, um die es hier geht sind als besonders sensibel für die Sicherung und Förderung des Biotopverbunds herausgestellt (s. Abb. 35 S. 2). Sie stellen schon jetzt ein Nadelöhr dar und gehören als Teil der Feucht-und Sumpfwiesen-Biotope zu den besonders wertvollen Landschaftsteilen des Biotopverbunds (s. Abb. 50S. 27).</p> <p>Und so hat man vor knapp 20 Jahren entschieden, Autos gehören da nicht hin.</p> <p>Autos gehören aber auch aus einem anderen Grund da nicht hin. In § 1 Abs. 5 Pkt. 4 BauGB wird auch die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes hervorgehoben. Die Flurstücke gehören zum Altdorf (in Städten nennt man das Altstadt) von Schildow. Die Eigenart der näheren Umgebung (schräg gegenüber steht die Schildower Kirche) wird nicht gewahrt. Von Berlin kommend ist das das Eingangportal nicht nur von Schildow oder nun mehr der Gemeinde Mühlenbeker Land, sondern gleichzeitig auch des Landes Brandenburg.</p> <p>Eine Ausstellungsfläche für PKW ist keine gute Eingangswerbung für den Besuch der sich naturverbunden gebenden Gemeinde und des mit seinen Naturpfunden werbenden Landes. Daran ändern auch nichts die Kaschierungsbehauptungen (negativer Einfluss auf das Ortsbild wird durch die Talniederungslage gemindert) und die dargelegten Kaschierungsmaßnahmen (Strauch- und Baumpflanzungen). Autos als Ortseingangsschild sind unpassend. Das sollte der Stadt Wolfsburg vorbehalten bleiben.</p> <p>Geradezu grotesk ist in diesem Zusammenhang die Darlegung, dass das Orts- und Landschaftsbild schon deshalb nicht negativ beeinflusst wird, da zuvor (also bis heute) auch ein Autostellplatz vorhanden war (also</p>	
--	--	--	--

		<p>bis heute auch vorhanden ist). Da stellt sich dann aber sofort die Frage warum und von wem 10 Jahre nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes diese entgegenstehende Nutzung geduldet wurde, die nun als Bleibeargument benutzt wird.</p> <p>Das Bleibeargument wird auch im Planungsziel formuliert. Da seit Anfang der 1990er Jahre der ortsansässige Gewerbebetrieb für die benutzte Ausstellungsfläche keine dauerhafte Genehmigung für diese gewerbliche Nutzung erlangen konnte, ist die Gemeinde "jedoch daran interessiert, dem Gewerbebetrieb hier einen dauerhaften Standort sowie den zweckentsprechenden Ausbau zu ermöglichen ...".</p> <p>Nicht dargelegt wurde, <u>warum</u> die Gemeinde daran interessiert ist, dem Gewerbebetrieb "PKW-Ausstellungsfläche" <u>an diesem Standort</u> eine dauerhafte Ansiedelung zu ermöglichen. Spätestens seit 2002 (Inkrafttreten des FNP) hätte der Gewerbetreibende sich um einen anderen Standort bemühen können. Es besteht kein Mangel an PKW-Ausstellungs- und Verkaufsniederlassung im Gemeindegebiet Diese werden ergänzt durch diverse Niederlassungen in den Nachbargemeinden. Es gibt rundherum kein Mangel.</p> <p>Mangel besteht aber nach wie vor in den so wichtigen Belangen des Umwelt- und Naturschutzes. Nicht ein Autoverkaufsplatz sondern der Umwelt- und Naturschutz gerade an dieser Gemarkungsstelle ist ein Gut für die Allgemeinheit. Es kann also nicht daran gelegen sein, den FNP an die Duldung anzupassen, sondern die Duldung nun mehr endlich zu beenden, um dem FNP gerecht zu werden.</p>	
--	--	--	--