



**Gemeinde
Mühlenbecker Land
Ortsteil Schildow**

**Begründung
gem. § 2a BauGB
TEIL A**

**Vorhabenbezogener Be-
bauungsplan GML Nr.
33 „Bürogebäude und
Autohandel Mühlenbe-
cker Straße“**

Satzung – Januar 2022

Das vorliegende Dokument bildet den ersten von zwei Teilen (TEIL A). Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33 liegt in einem separaten Dokument (TEIL B) vor.

Planungsträger

Gemeinde Mühlenbecker Land
Fachbereich 1 Bau, Planung, Wifö
Liebenwalder Str. 1
16567 Mühlenbecker Land
Ansprechpartner: Frau Bretall
Herr Labitzky

Auftraggeber

LL Autohaus und Service in Schildow GmbH
Breite Straße 5
16552 Schildow

Auftragnehmer

Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin



Umweltbericht

Büro Hemeier
Landschaftsplanung & Ökologische Gutachten
Werner-Voß-Damm 54a
12101 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A

INHALTSVERZEICHNIS TEIL A.....	2
1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2 Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1 Lage im Raum	4
1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.2.3 Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	5
1.2.4 Geltendes Planungsrecht	5
1.2.5 Erschließung und Verkehr	5
1.2.6 Technische Infrastruktur	6
1.2.7 Denkmalschutz	6
1.2.8 Altlasten	7
1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt.....	7
1.3 Planerische Ausgangssituation	10
1.3.1 Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm	10
1.3.2 Regionalplan.....	13
1.3.3 Flächennutzungsplan	14
1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne	14
1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ.....	21
2.1 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung.....	21
2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
2.3 Artenschutzbeitrag.....	22
2.3.1 Amphibien.....	23
2.3.2 Reptilien.....	23
2.3.3 Vögel.....	24
2.3.4 Vermeidungsmaßnahmen	24
3. PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	26
3.1 Ziel und Zweck der Planung.....	26
3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	26
3.3 Konzeption.....	27
3.4 Festsetzungen des Bebauungsplans	29
3.4.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen	29
3.4.2 Art der baulichen Nutzung	29
3.4.3 Maß der baulichen Nutzung	30
3.4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	32
3.4.5 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	33
3.4.6 Mit Rechten zu belastende Flächen	33
3.4.7 Grünordnerische Festsetzungen	34
3.4.8 Örtliche Bauvorschriften	36
3.4.9 Hinweise	36
3.4.10 Nachrichtliche Übernahmen	38
3.4.11 Flächenbilanz.....	39
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE GEMEINDE.....	40
4.1 Soziale Auswirkungen	40
4.2 Auswirkungen auf die Soziale Infrastruktur	40

4.3	Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	40
4.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	40
4.5	Auswirkungen auf den Haushalt.....	40
4.6	Verkehrliche Auswirkungen	40
4.7	Umweltbezogene Auswirkungen	41
5.	VERFAHREN.....	42
5.1	Aufstellungsbeschluss	42
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	42
5.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	47
5.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	50
5.5	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	54
5.6	Änderungen der Planung nach der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung.....	55
6.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	57

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow.

Gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (B) der Begründung.

1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Für das an der Mühlenbecker Straße gelegene Flurstück wurde vom Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Geplant ist die Erstellung eines Autohandels und eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge sowie von Stellplätzen für Mitarbeiter/innen und Kunden.

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich zu werten, weshalb neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Wichtige Voraussetzung für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schildow im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land. Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 171, Flur 3, sowie ein Teil des Flurstücks 337, Gemarkung Schildow, Flur 2 (Mühlenbecker Straße). Das Flurstück 171 erstreckt sich entlang der Mühlenbecker Straße, hat eine durchschnittliche Tiefe von ca. 20 m und eine Gesamtgröße von ca. 3.000 m².

Erschlossen wird das zu beplanende Flurstück über eine Zufahrt von der Mühlenbecker Straße

aus.

Im Osten des Plangebiets grenzt eine Kleingartenansiedlung und im Süden Waldflächen und der Schildower Laakegraben. Westlich der Mühlenbecker Straße befindet sich eine Wohnsiedlung. Das Plangebiet wird nördlich durch den Orchideenweg begrenzt. Oberhalb des Weges schließt der Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert.

Das Flurstück 171 befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (siehe Kap. 1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt).

Das Gelände ist relativ eben und fällt nach Süden hin leicht ab. Die Geländehöhe beträgt rund 43,70 m ü. NHN (im DHHN2016) im Süden und 46,20 m ü. NHN (im DHHN2016) im Norden des Plangebiets.

1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Zum Plangebiet gehört vollumfänglich das Flurstück 171 und eine Teilfläche des Flurstücks 337 (Mühlenbecker Straße). Die Straßenfläche wird bis zu deren Hälfte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Flurstück 171, Flur 3, befindet sich in Privateigentum des Vorhabenträgers. Die teilweise in dem Plangebiet befindliche Mühlenbecker Straße, Flurstück 337, Flur 2, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine insgesamt ca. 0,41 ha große Fläche.

1.2.3 Bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur

Die ca. 150 m lange und ca. 20 m tiefe private Fläche (Flst. 171) ist derzeit unbebaut, als Wiese angelegt und wird zum Teil als Lagerfläche genutzt. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und bewirtschaftet. Das Plangebiet ist vollständig umzäunt. Zwischen Zaun und Straße stehen auf einem ca. 3,50 m breiten Grünstreifen straßenbegleitend einige Bäume, die auch zum Straßenflurstück gehören und damit im Eigentum der Gemeinde sind.

1.2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich (§ 35 BauGB) zu werten.

1.2.5 Erschließung und Verkehr

MIV

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Mühlenbecker Straße sowie dem Orchideenweg gesichert. Das Plangebiet liegt in etwa 1 km Entfernung zur Bundesstraße B96a und etwa 3,5 km zur Bundesautobahn A10.

Derzeit liegt keine direkte Erschließung des Plangebietes von der Mühlenbecker Straße aus

vor. Eine provisorische Zufahrt liegt im nördlichen Drittel des Plangebiets. Das Planvorhaben sieht vor, die Erschließung weiterhin von der Mühlenbecker Straße aus zu gestalten. Im Zuge des Planvorhabens ist ein Lieferverkehr durch Transportfahrzeuge nicht vorgesehen.

In der Mühlenbecker Straße ist auf der westlichen Seite ein Geh- und Radweg angelegt. Auf der östlichen Seite entlang des Plangebiets gibt es keinen separaten Geh- und Radweg. Nördlich des Plangebiets verläuft auf dem Orchideenweg ein Reitweg.

Radverkehr

Die Mühlenbecker Straße ist als übergeordneter Radweg gekennzeichnet.

ÖPNV

In etwa 1.300 m fußläufiger Entfernung liegt die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle (S 8 Birkenwerder – Zeuthen). Innerhalb einer Fahrzeit von etwa 13 min erreicht man die S-Bahnstation Berlin-Pankow, bis zur Station Berlin-Gesundbrunnen sind es knapp 20 Minuten Fahrzeit.

Die Bushaltstelle „Schildow Haydnstraße“ der Buslinie 806 (Zühlsdorf-Schildow) liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 600 m. Von dort aus gelangt man in einer Fahrtzeit von 4 Minuten zur S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle. Die Haltestelle „Schildow Haydnstraße“ liegt ebenfalls an der Buslinie 810 (Mühlenbeck-Schildow-Glienicke-Schönfließ-Mühlenbeck).

1.2.6 Technische Infrastruktur

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

Die Bestandssituation wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt. Im unteren Drittel des Plangebiets liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünfläche Mittelspannungskabel (E.DIS Netz GmbH). Im öffentlichen Straßenbereich befinden sich zudem Trinkwasseranlagen der Wasser Nord GmbH & Co KG, wodurch eine Erschließung realisierbar wäre. Weiterhin liegen innerhalb der Mühlenbecker Straße Abwasseranlagen des Zweckverbands „Fließtal“, eine Schmutzwasserkanalisation ist nutzungsfähig hergestellt. Eine Grundstücksanschlussleitung vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze liegt derzeit nicht vor und muss über einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband „Fließtal“ gesichert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und versickert werden.

1.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Bau- noch Bodendenkmale registriert.

1.2.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche.

1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt

Wald

Wald i.S. des Landeswaldgesetzes ist von der Planung nicht betroffen.

Einzelbäume

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über eine Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.05.2017 beschlossen hat (In Kraft getreten: 01.06.2017).

Gemäß dieser Gehölzschutzsatzung sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in einer Höhe von 130 cm) geschützt. Geschützt sind zudem Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden. Die Fällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis 30. September und nur in begründeten Fällen wird innerhalb der Vegetationsperiode eine Ausnahmegenehmigung für Baumfällungen in Verbindung mit Bauvorhaben erteilt. Bäume die keiner Fällgenehmigung bedürfen werden in § 2 Abs. 3 dieser Satzung geregelt.

Im Mai 2018 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet kartiert (siehe Umweltbericht). Insgesamt wurden 21 Einzelbäume erfasst, die in dem gemeindlichen straßenbegleitenden Grünstreifen liegen. Davon wurden zwei Bäume aufgrund ihrer Vitalität und ihres Stammumfangs (<170 cm) im südlichen Bereich des Verkehrsgrünstreifens als besonders wertvoll klassifiziert (Schwarzerle, Hainbuche).

Die Straßenbäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung der Gemeinde. Die Zuständigkeit liegt beim Landesbetrieb Straßenwesen.

Biotope

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Mai 2018 eine Biotopkartierung. Es liegen z.T. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG im südlichem Teil des Plangebiet (Feuchtwiese, Graben). Eine bauliche Beanspruchung dieser Flächen erfolgt nicht. Im Umweltbericht sind die Ergebnisse umfassend dokumentiert.

Alleen

Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind Schutzgebiete gemäß §§ 21 – 29 BNatSchG betroffen. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 zuletzt geändert durch die Verordnung zur

Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.03.2013).

Mit Schreiben vom 05.12.2017 wurde die zuständige uNB über die Planungsabsichten informiert und hat der Gemeinde mit Schreiben vom 15.03.2018 mitgeteilt, dass eine Befreiung aus dem LSG „Westbarnim“ nach aktuellem Kenntnisstand möglich ist.

Für die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche ist die Erteilung einer Befreiung für das geplante Vorhaben durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (uNB) erforderlich, die aufgrund einer Änderung der Zuständigkeiten bei kleineren und konkreten absehbaren Vorhaben anstelle des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) entscheiden kann.

Mit dem geplanten Bauvorhaben liegt ein Einzelfall gem. Ziffer 3.1 des Erlasses des MLUL vor, bei dem das Verfahren durch die Untere Naturschutzbehörde geführt werden kann. Mit dem Bebauungsplan wird ein Einzelvorhaben vorbereitet, welches auf Grundlage eines konkreten Konzepts und qualifizierten zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB umgesetzt werden soll. Die im Rahmen des Bauvorhabens in Anspruch genommene Schutzgebietsfläche von max. 0,24 ha liegt weiter unter den gem. Anlage 2A zulässigen 5 ha, bei denen die uNB in der Regel entscheiden kann. Zudem wird das Vorhaben von einem einzelnen privaten Vorhabenträger umgesetzt. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung vor. Ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Verordnungsgeber wird somit entbehrlich.

Befreiungsgründe

Bisher ist es innerhalb des Gemeindegebiets nicht gelungen, die am Ortseingang Schildow gelegene Ausstellungsfläche des Autohandels an eine geeignetere Stelle innerhalb der Gemeinde umzusiedeln, da andere Standorte aufgrund ihrer Flächenverfügbarkeit oder anderer Kriterien nicht in Frage kamen. Hierfür wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebietes vorgenommen (siehe Kap. 1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen). Standortalternativen bestehen demnach nicht.

Durch eine Verlagerung des Standorts an die Mühlenbecker Straße kann die Ortseingangssituation Schildow neu geordnet werden. Die Fläche am Ortseingang stellt sich bisher als Ausstellungsfläche von Gebrauchtfahrzeugen dar, die in unmittelbarer Nähe zum Tegeler Fließ liegt. Sie bildet von Süden kommend den unmittelbaren Auftakt ins Gemeindegebiet nach der Stadtgrenze Berlins. Die Fläche liegt innerhalb des LSG „Westbarnim“. Der Wegfall der Ausstellungsfläche am Tegeler Fließ unweit der Dorfkirche ermöglicht eine landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes und trägt damit zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks an dieser Stelle bei. Durch die Verlagerung des Standorts an die Mühlenbecker Straße kann an dieser Stelle zudem der Landschaftszerschneidung entgegengewirkt bzw. diese rückgängig gemacht werden. 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. Nur im Zusammenhang mit dem geplanten Standort an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort des unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.

Durch die Inanspruchnahme des neuen Standortes werden zwar ebenfalls Flächen innerhalb des LSG „Westbarnim“ in Anspruch genommen, dennoch weist das Landschaftsbild des Plangebiets aufgrund der Lage an der Mühlenbecker Straße und den umgebenden Siedlungen eine geringe Empfindlichkeit auf. Mit der maximal 8 m hohen Bebauung und Befestigung einer bisher unbebauten Freifläche geht zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes einher, aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, dem Erhalt der Feuchtwiesen zum Schildower Laakegraben sowie der guten Eingrünung des Gebiets insbesondere zu der rückwärtig angrenzenden Kleingartensiedlung durch eine Heckenpflanzung fügt sich das Vorhaben in das siedlungsgeprägte Landschaftsbild ein. Zudem wird die prägende straßenbegleitende Baumreihe erhalten und planungsrechtlich gesichert. Damit wird auch den Darstellungen des aktuellen Landschaftsplanentwurfs entsprochen. 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.

Mit dem geplanten Vorhaben werden nur die für die Nutzung unbedingt erforderlichen Flächen baulich in Anspruch genommen (Baufenster mit GR = 160 m²); die Ausstellungsflächen sowie Flächen zum Parken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterterrassen). Die Feuchtwiese wie auch der Graben am neuen Standort fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz. Durch das geplante Vorhaben wird diese wertvolle Fläche nicht in Anspruch genommen und darüber hinaus durch verschiedenen Maßnahmen aufgewertet und gesichert. Grundsätzlich wird die vollständige Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Planverfahren nachgewiesen; externe Kompensationsbedarfe können im Gemeindegebiet (Blühstreifen entlang Acker auf ca. 2436 m²) erbracht werden. Die entsprechende Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag. Insgesamt werden die Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

Weiterhin wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert, welches zum Ziel hat, die Ausstellungsflächen zu verlagern und Arbeitsplätze zu sichern.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausgangssituation ist kein alternativer Standort und keine alternative Ausführungsmöglichkeit gegeben, die mit einer geringeren Beeinträchtigung für Natur und Landschaft und ohne unzumutbaren Aufwand oder langfristige Untersuchungen eine Verwirklichung der Interessen ohne naturschutzrechtliche Befreiung ermöglichen.

An den Orchideenweg grenzt nördlich das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert. Für diesen Bebauungsplan ist mit Verordnung vom 26.03.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 18) bereits eine Ausgliederung aus dem LSG „Westbarnim“ erfolgt.

Naturpark

Das Plangebiet gehört vollumfänglich zum Naturpark „Barnim“. Obwohl das Plangebiet teilweise auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ und inmitten des Naturparks „Barnim“ liegt, hat es keinerlei Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

Gewässerrandstreifen

Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung, zu denen der Schildower Laakegraben zählt, obliegt gemäß § 79 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BbgWG dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“. Erforderliche Unterhaltungsarbeiten werden von der nördlichen Uferseite durchgeführt. Der dazu erforderliche Gewässerrandstreifen (5 m breit ab Böschungsschulter) liegt im Plangebiet, die Erreichbarkeit muss daher sichergestellt werden. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von Anlagen, beispielsweise auch von Zäunen, sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

Der Vorhabenträger gewährt auf seinem Grundstück den erforderlichen Zugang von der Mühlenbecker Straße aus im Bereich der geplanten Grünfläche (SPE-Fläche). Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert. Der Zugang wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die bestehenden Straßenbäume sind von dieser Zufahrtsmöglichkeit nicht betroffen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind bindend und können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Für diese Planung der Gemeinde Mühlenbecker Land 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) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Weitere regionalplanerische Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

1.3.1 Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) abgelöst.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der

Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sowie Erstellung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war der LEP B-B noch rechtskräftig. Für das Plangebiet enthielt der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Da das Plangebiet an den Siedlungsbereich des Ortsteils Schildow anschließt, bestand kein Konflikt zu Ziel 4.2 des LEP B-B (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete). Die Planungsabsicht ließ keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gemäß LEP B-B erkennen. Dies wurde vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt.

Für das Plangebiet trifft die Festlegungskarte des LEP HR keine konkreten Festsetzungen. Es ist dem Strukturraum des Berliner Umlands zuzuordnen. 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.

Ziele

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nach den Festlegungen des LEP HR im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schildow hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele 5.2, 5.4 und 6.2 LEP HR der Planung nicht entgegen.

Grundsätze

- G 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen
- G 5.1 LEP HR: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Berücksichtigung der besonderen Anforderungen die sich durch klimabedingte Erwärmung ergeben, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung
- G 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme
- G 6.1 Abs. 1 LEP HR: Erhalt und Entwicklung des Freiraums

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor al-

lem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Zudem sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Vom Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung wird abgewichen. Im Rahmen der gemeindlichen Gesamtentwicklung und einer Alternativenprüfung soll der bisherige Standort des Autohandels vom Ortseingang Schildow an den geeigneteren Standort an die die Mühlenbecker Straße verlagert werden. Die Beseitigung dieser Nutzung am Ortseingang eröffnet die Möglichkeit, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern und damit positive Aspekte zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks beizutragen. Bei Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete ist die Siedlungsentwicklung aber grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet möglich. Das Plangebiet liegt direkt an der Mühlenbecker Straße, sodass aufgrund der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden. Damit wird auch dem Grundsatz 5.1 LEP HR im weitesten Sinne entsprochen, da das Plangebiet Anschluss an bestehende Bebauungsstrukturen hat. Auch östlich des Plangebiets liegen mit der Kleingartenanlage Flächen, die bereits baulich in Anspruch genommen werden. Damit findet eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers statt. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung werden einander räumlich zugeordnet und entwickelt.

Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

Zur wirksamen Umweltvorsorge ist entsprechend § 2a BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, mit dem Ziel, den Umfang von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu ermitteln. Dieser liegt im Entwurf vor (siehe Teil B der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33). Mit dem Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ist im Rahmen des Verfahrens über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die schutzgutbezogene Ermittlung der Konflikte und die naturschutzfachlich qualifizierte Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorzunehmen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans bzw. im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zudem ist der gesetzliche Biotopschutz ist zu beachten; hierfür wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Die Feuchtwiese wie auch der Graben fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz. Durch das geplante Vorhaben wird diese wertvolle Fläche nicht in Anspruch genommen und darüber hinaus durch verschiedenen Maßnahmen aufgewertet und gesichert. Grundsätzlich ist die vollständige Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Planverfahren nachzuweisen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes können regelmäßig nicht ausgehebelt werden. Im Hinblick auf betroffene besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt (AVES ET AL. 2019). Es ergeben sich keine planbedingten artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die einer Sicherung im Bebauungsplan bedürfen.

Mit der Planung findet keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne statt. Die Planung steht damit auch dem Grundsatz G 6.1 Abs. 1 LEP HR

nicht entgegen, wonach der Freiraum erhalten und entwickelt werden soll. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Planung berücksichtigt damit angemessen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

1.3.2 Regionalplan

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21.11.2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 26.11.2020 (ABl. 51/20 S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 28. November 2012 (ABl S. 1659 ff.) entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung". Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist von den Darstellungen dieses Teilregionalplans nicht betroffen.

Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Aus diesem Grund kann in diesem Teilplan keine Aussage bezüglich der Windenergienutzung getroffen werden.

Im Sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ werden diese festgelegt und gesichert. Diese dienen der Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. In der Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt der Ortsteil Mühlenbeck die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen (ebd.). Die Planung begründet unter Berücksichtigung von Dimension und Planungsgegenstand dahingehend keinen Widerspruch.

Die Planung ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Zühlsdorf, Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow besteht seit dem 26.10.2003. Die heutigen Ortsteile waren als Einzelgemeinden Teil des Amtes Schildow, das seit 1992 und bis zur Bildung der Gemeinde Mühlenbecker Land bestand. Für den Bereich des Plangebiets gilt der Flächennutzungsplan OT Schildow, der seit dem 12.12.2002 rechtskräftig ist.

Der Geltungsbereich ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Überlagert wird der Bereich zudem von einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Nachrichtlich dargestellt sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“, die entlang der Mühlenbecker Straße verlaufen.

Westlich des Plangebiets wird großflächig ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt, nördlich und östlich grenzt Landwirtschaftsfläche an. Südlich des Plangebiets sind Waldflächen im FNP dargestellt.

1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ in Aufstellung, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert. Der Bebauungsplan hat noch keine Rechtskraft erlangt.

1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der bisherige Standort für den Gebrauchtwagenhandel des Vorhabenträgers befindet sich am südlichen Ortseingang von Schildow (Flurstück 157, Flur 12, Gemarkung Schildow). Dieser befindet sich überwiegend innerhalb des LSG „Westbarnim“. Für diesen Bereich wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung bereits 2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“, OT Schildow gefasst. Das Verfahren wurde eingestellt. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll die Nutzung des Gebrauchtwagenhandels von diesem Standort verlagert werden. Dementsprechend kann die Ortseingangslage der Gemeinde neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ wieder entsprochen werden.

In den vergangenen Jahren wurden diverse Ersatzstandorte innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land geprüft und anhand der Kriterien Flächengröße, kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht/übergeordnete Planungen und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie Umfeldverträglichkeit geprüft. Für die Ansiedlung der geplanten Nutzung wird ein Grundstück in einer Größe zwischen ca. 3.000 m² und 10.000 m² mit entsprechender Erschließung, guter verkehrlicher Erreichbarkeit mit direkter Zufahrt zu einer Hauptverkehrsstraße benötigt.

Ergebnis	++	+	o	-	--
Erläuterung	Sehr gut	Gut	Neutral	Negativ	Ausschluss

Standort In den Ruthen

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)	 <p>Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0</p>	
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 10.000 m ² und wurde als Gartenfläche genutzt.	+
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.	-
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist die Fläche Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließener Straße – Am Kienluchgraben“.	o --
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den A10 (Berliner Ring).	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist überwiegend von wohnbaulich geprägten Flächen umgeben.	o
Besonderheiten	-	o
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. der Standort ist anderweitig überplant worden und scheidet damit aus.	

Standort Schönfließer Straße 3

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)	 <p>Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0</p>	
Flächengröße	Das Grundstück der ehemaligen Holzfabrik hat eine Größe von ca. 6.000 m ² .	+
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Zwischenzeitlich ist die Fläche veräußert.	-
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Gewerbegebiet Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist auf der Fläche u.a. ein Verbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert worden.	+ --
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den Berliner Ring	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung, Dienstleistungsbetrieben und kl. gewerblichen Nutzungen sowie Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Der Boden des Plangebietes ist aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzung teilweise mit Altlasten belastet (Sanierungskosten).	-
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. anderweitige Nutzung angesiedelt, hoher finanzieller Aufwand zur Beseitigung von Altlasten. Damit scheidet der Standort aus.	

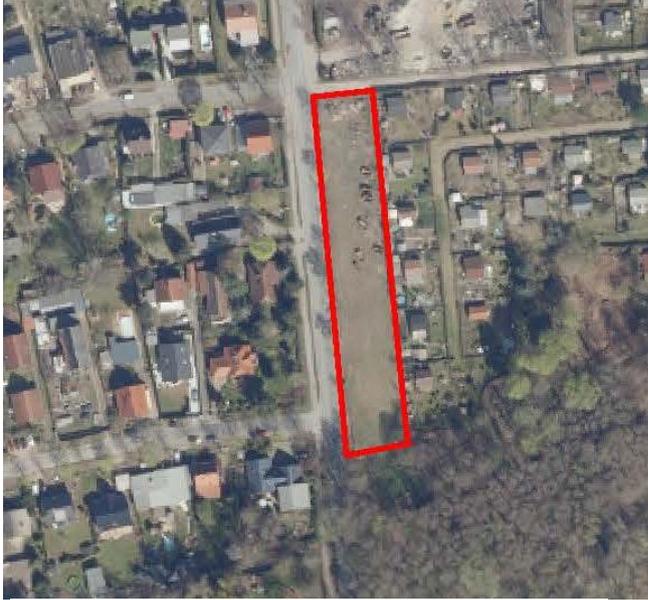
Standort Bahnhofstraße/Ecke Am Kienluchgraben

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)	 <p>Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0</p>	
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von mehr als 20.000 m².	-
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Auch eine Veräußerung von Teilflächen war nicht zu erreichen.	--
<u>Übergeordnete Planungen</u>		
Flächennutzungsplan	Grünfläche, SPE-Fläche	-
<u>Planungsrecht</u>	Nicht vorhanden	-
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Bahnhofstraße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz	+
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung und Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Entlang der Straße ist eine geschützte Allee kartiert.	-
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem keine Klärung zur Inanspruchnahmen des LSG „Westbarnim“ und der SPE-Fläche, evtl. Beeinträchtigung der geschützten Allee. Damit scheidet der Standort aus.	

Standort Hauptstraße (ehemals Bebauungsplan GML Nr. 21)

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)	 <p>Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0</p>	
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.500 m ² und wird derzeit als Präsentationsfläche für den Fahrzeughandel der Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH genutzt.	--
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Landwirtschaftsfläche Nicht vorhanden, Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 21 aufgehoben	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Direkte Lage am Ortseingang und der B 96a	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wald- und Freiflächen, kirchlichen Nutzungen und z.T. Wohnbebauung umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Es besteht seitens der Gemeinde ein Neuordnungsbedarf der Ortseingangslage. Zugunsten eines neuen Standortes wurde das Verfahren Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“ eingestellt.	-
Fazit	Die verfügbare Fläche ist 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.	

Standort Mühlenbecker Straße

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)	 <p>Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0</p>	
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.000 m ²	++
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Landwirtschaftsfläche, SPE-Fläche Nicht vorhanden	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Mühlenbecker Straße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie an den Berliner Ring	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Kleingärten und z.T. Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzen Waldflächen an. In direkter Nachbarschaft zum Grundstück befinden sich der Betriebshof der Firma Lehmann Im- und Export GmbH.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Eine Inanspruchnahme der Flächen wurde seitens der uNB in Aussicht gestellt.	+
Fazit	Die Fläche ist hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Größe und verkehrlicher Anbindung als Standort geeignet. Das Grundstück wird zudem seit Jahrzehnten genutzt und bewirtschaftet. Die Inanspruchnahme der Landschaftsschutzgebietsflächen wurde bereits in Aussicht gestellt, für die SPE-Fläche besteht seitens der Gemeinde kein Bedarf mehr.	

Gesamtfazit

Es bestand bisher nicht die Möglichkeit, die Nutzung an einer anderen und geeigneteren Stelle anzusiedeln, da die untersuchten Standorte aufgrund ihrer Flächenverfügbarkeit oder anderen Kriterien nicht in Frage kamen. Als geeignet hat sich in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Gesamtentwicklung der Standort an der Mühlenbecker Straße ergeben, der die gewünschten Kriterien zum großen Teil erfüllt. Zugunsten dieses Standorts kann der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels am Ortseingang neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG entsprochen werden. Die sogenannte Nullvariante stellt keine Alternative dar, da nur im Zusammenhang mit diesem Vorhaben der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden kann.

Durch die Inanspruchnahme des neuen Standortes werden zwar ebenfalls Flächen innerhalb des LSG „Westbarnim“ in Anspruch genommen, da jedoch 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 der Standort deutlich empfindlicher als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Mit der Planung kann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles entsprochen werden.

2. Umweltbericht und Artenschutz

Entsprechend des § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) und liegt als Entwurf vor.

An dieser Stelle werden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusammenfassend dargestellt (Auszug Umweltbericht, Büro Hemeier, Januar 2022). Im Umweltbericht erfolgt die detaillierte und umfassende Gesamtbetrachtung.

2.1 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Planung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen festzulegen, die zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. U. a. werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Wegen gesichert. Auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen soll verzichtet werden. Zudem besteht die Verpflichtung die straßenbegleitenden Bäume zu erhalten.

2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die zulässigen Vorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, findet für alle eingriffsrelevanten Schutzgüter ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Näheres zu den einzelnen Maßnahmen ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen bzw. wurde in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt, u. a. mit der Festsetzung einer Fläche zum **Schutz**, zur **Pflege** und zur **Entwicklung** von Natur und Landschaft (SPE), mit der Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Auf insgesamt 427 m² sind zudem entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets Gehölzpflanzungen (Hecken) aus standortgerechten und gebietsheimischen Arten zu pflanzen.

Die eingriffsrelevante Überbauung und Voll-/Teilversiegelung kann um insgesamt ca. 1.586,5 m² zunehmen und geht mit dem vollständigen/partiellen Verlust der Bodenfunktionen sowie der Minderung der Grundwasserneubildung einher. Durch Teilversiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut deutlich reduziert. Die verminderte Grundwasserneubildung wird

durch Versickerung vor Ort ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden als auch für den Biotopverlust kann durch folgende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet anteilig ausgeglichen werden:

- Entwicklung und Pflege einer extensiven Feuchtwiese in der SPE-Fläche (900 m²),
- Gehölzpflanzungen durch Pflanzgebot an der hinteren Grundstücksgrenze und als Abgrenzung zur Feuchtwiese innerhalb der SPE-Fläche (527 m²).

Zusammenfassend können die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die empfohlenen Maßnahmen im Plangebiet nur anteilig kompensiert werden.

Es verbleibt ein Defizit von 812 m² für das Schutzgut Boden, welches auf externen Flächen kompensiert werden muss. Der erforderliche Ausgleich muss entweder vom Vorhabenträger durchgeführt werden oder dieser muss sich im Durchführungsvertrag zur Kostenübernahme verpflichten.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schildow, befindet sich ein ca. 7,7 ha großes Landschaftsareal im Eigentum des Vorhabenträger. Es handelt sich um das Flurstück 148 in der Flur 001 mit großflächig genutzten Landwirtschaftsflächen. Auf der südlich genutzten rund 1,7 ha großen Landwirtschaftsfläche, sind als Ersatzmaßnahme auf 2.400 m² entlang der Ackergrenzen mind. 10 m breite Blühstreifen für die Kompensation anzulegen und zu pflegen. Für die Blühstreifen wird die Einsaat mit einer standortangepassten autochthonen blütenreichen Saatgutmischung auf frischen Standorten empfohlen. Mit der Anlage von Blühstreifen entlang landwirtschaftlicher Flächen im Faktor 3, kann auch für dieses Schutzgut ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erreicht werden.

Hierfür erfolgt die Sicherung im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen muss dauerhaft erfolgen.

2.3 Artenschutzbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fanden im Laufe des Jahres 2018 artenschutzfachliche Erfassungen statt (AVES ET AL.) Dabei wurden auch die das Plangebiet umgebenden Flächen mit untersucht. Die Geländeerhebungen umfassten den Zeitraum März bis September 2018. Der Artenschutzbeitrag behandelt Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der europäischen FFH-(Fauna-Flora-Habitat-)Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie für das Vorhabengebiet.

Folgende Artengruppen wurden systematisch im Gelände erfasst und betrachtet:

- Fledermäuse (Kontrolle auf Höhlenbäume im Plangebiet),
- FFH-Schmetterling (nur evtl. gebietsrelevante FFH-Anhangsarten IV: Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter),
- FFH-Holzkäfer (Kontrolle auf geeignete Bäume im Plangebiet),
- Lurche (Amphibien; ggf. gebietsrelevante FFH-Anhangsart IV: Moorfrosch, nur Kontrolle Schildower Laakegraben & evtl. Landhabitats im Plangebiet),
- Kriechtiere (Reptilien; evtl. gebietsrelevante FFH-Anhangsart IV: Zauneidechse),
- Brutvögel (Revierkartierung der vorkommenden Arten).

Aufgrund der Habitatausstattung können Lebensstätten von Fledermäusen (keine Gebäude/Bauwerke im Plangebiet, keine Bäume mit für Quartiere geeigneten Strukturen im Plangebiet) ausgeschlossen werden. Ebenso wurden im Plangebiet keine für Falter geeignete Wirtspflanzen festgestellt, weshalb auch deren Vorkommen ausgeschlossen werden können. Des Weiteren konnten keine Vorkommen von FFH-Käferarten für das Plangebiet nachgewiesen werden, da potentielle Wirtsbaumarten fehlen.

2.3.1 Amphibien

Im Rahmen der 2018er Untersuchungen zur Avifauna und zu Reptilien wurden an 7 Kontrollterminen auch Amphibien betrachtet. Im Rahmen dieser Kontrollen konnten keine Amphibien im Plangebiet und auch keine Fortpflanzungsstätten im angrenzenden Bereich des Laakegrabens festgestellt werden. Aus den Untersuchungsergebnissen ergibt sich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigungsverbot), Nr. 2 (Störungsverbot) und Nr. 1 (Tötungsverbot) i.S. § 44 Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Es müssen keine dahingehenden Vermeidungs-, Schutz- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden; Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

2.3.2 Reptilien

Das Plangebiet und dessen Umgebung wurde im Jahr 2018 an 7 zur Erfassung von Reptilien, speziell Zauneidechsen aufgesucht. Die Begehungen erfolgten bei geeigneter sonnig-warmer Witterung (keine Mittagshitze), vor Gewittern oder an schwülwarmen Tagen und zu entsprechenden Tageszeiten. An als Lebensstätten geeigneten Strukturen (bspw. Gehölzhaufen, Lagerplätzen) sowie an sandigen Strukturen wurde nach Spuren gesucht und auf Erdlöcher (Eiablageplätze) geachtet. Für das Plangebiet konnten im Jahr 2018 keine Reptilien nachgewiesen und auch keine Hinweise auf Vorkommen erbracht werden. Grundsätzlich böten sich nur die Holzhaufen im nördlichen Teil des Plangebietes als potenzielle Lebensstätten der Zauneidechse an. Eine Besiedlung durch Zauneidechsen war im Jahr 2018 nicht nachweisbar. Aus den vorgenannten Untersuchungsergebnissen ergibt sich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigungsverbot), Nr. 2 (Störungsverbot) und Nr. 1 (Tötungsverbot) i.S. § 44 Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Es müssen keine dahingehenden Vermeidungs-, Schutz- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden; Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

Fazit

Es ergeben sich keine planbedingten artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die einer Sicherung im Bebauungsplan bedürfen.

Empfehlung

Trotzdem wird empfohlen, den auf der südlichen Lagerfläche befindlichen alten Totholzhaufen zu versetzen und am neuen Standort mit ggf. weiteren Totholzelementen zu ergänzen, so dass sich eine Grundfläche von ca. 30 qm ergibt (Haufwerkhöhe bis 1,50 m). Dieses Haufwerk soll im Übergangsbereich eingeschränktes Gewerbegebiet GEE-SPE zur Kleingartenanlage hin,

entweder in die zu pflanzende Hecke integriert bzw. davor oder dahinter gelagert werden. Damit wird eine potenzielle Lebensstätte für Reptilien erhalten und optimiert. Von dieser Maßnahme würden auf jeden Fall weitere wertgebende Arten profitieren (bspw. Amphibien, verschiedene Totholzinsekten).

Die Umsetzung und Qualifizierung des Haufwerks ist bereits erfolgt. Sie befindet sich nördlichen Teil der SPE-Fläche.

2.3.3 Vögel

Im Rahmen der im Jahr 2018 durchgeführten 8 Begehungstermine wurde das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung entsprechend der Revierkartierungsmethode untersucht. Im Jahr 2018 wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Randumgebung 5 Brutvogelarten mit insgesamt 5 Revieren festgestellt werden. Dabei liegt nur ein festgestelltes Revier (Blaumeise) im Plangebiet. Alle fünf festgestellten Brutvogelarten gelten als in Brandenburg häufige bis sehr häufige Arten. Das Revier der in Höhlen brütenden Blaumeise befand sich im Bereich der Straßenbäume, sodass davon auszugehen ist, dass sich auch dort die Niststätte befindet. Da die Mühlenbecker Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, differenziert in Fahrbahn und Verkehrsbegleitgrün, sind auch alle im Plangebiet befindlichen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus endet des GEE weiter nördlich und im Revierumfeld wurde im Plangebiet eine SPE-Fläche festgesetzt. Insofern gehen vom Vorhaben keinerlei Beeinträchtigungen oder Störungen auf das Brutvorkommen der Blaumeise aus. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 Abs. 1 können somit ausgeschlossen werden.

Die außerhalb aber an der Grenze zum Plangebiet liegenden Brutvogelreviere sind nicht durch das Bauvorhaben betroffen. Es kommt zu keinen Verlusten von Lebensstätten, da sich die Reviere vollständig außerhalb befinden und sich im Plangebiet gegenwärtig keine geeigneten Niststrukturen/Gehölze befinden.

Aus den vorgenannten Gründen löst das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44. Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigungsverbot) und Nr. 2 (Störungsverbot) aus. Zur Vermeidung des möglichen Eingreifens von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) sind Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Diese Vermeidungsmaßnahme soll ausschließen, dass ggf. vorhandene Entwicklungsstadien sich spontan und neu ansiedelnder Brutvögel zerstört werden (Bauzeitenregelung Brutvögel).

2.3.4 Vermeidungsmaßnahmen

Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres sollten keine Baufeldfreimachungen oder Baustelleneinrichtungen vorgenommen werden, da es sich um die Fortpflanzungszeit der Brutvögel handelt. Diese Vermeidungsmaßnahme soll ausschließen, dass ggf. vorhandene Entwicklungsstadien sich spontan und neu ansiedelnder Brutvögel zerstört werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Daher wird folgendes unter Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen, Beräumungen oder Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen und zwar im Winterhalbjahr in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres

3. Planinhalt und Abwägung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für die Errichtung eines Autohandels und eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge, der zugehörigen Erschließung und der notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kunden. Dabei muss die Umweltverträglichkeit sichergestellt werden. Zudem werden die Nutzerinteressen zwischen dem angrenzenden Wohnen sowie der Kleingartenanlage mitberücksichtigt.

Es liegt ein Nutzungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan vor. Dabei wird auf dem überwiegenden nördlichen Teil die gewerbliche Nutzung erfolgen. Der südliche Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden, um sowohl die Schutzzwecke des LSGs als auch den südlich verlaufenden Schildower Laakegraben und die geschützte Wiese (Biotopschutz) zu berücksichtigen.

Gleichzeitig kann mit der Verlagerung des Standorts vom Ortseingang am Tegeler Fließ die Ortseingangssituation Schildow neu geordnet werden, welche aus Naturschutzsicht empfindlicher zu beurteilen ist als der Standort der Mühlenbecker Straße.

3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde für den OT Schildow als Landwirtschaftsfläche sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) dargestellt. Dabei geht die SPE-Fläche über die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus.

Die beabsichtigte Planung ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht ableitbar. Hieraus ergibt sich das Erfordernis den Flächennutzungsplan in einem Teilbereich gemäß der Zielstellung des Bebauungsplans zu ändern. Im Zuge des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Zum Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.07.2018 gleichzeitig der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes OT Schildow für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“.

Vorgesehen ist die Darstellung als Gewerbegebiet für den Teil des Flächennutzungsplans, der auch im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Das untere Drittel des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als private Grünfläche sowie SPE-Fläche festgesetzt. Im FNP soll diese Fläche daher als Grünfläche anstelle von Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Die Darstellung als SPE-Fläche bleibt für die als Grünfläche dargestellte Fläche im FNP bestehen.

Hinweis:

Aktuell wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde neu aufgestellt. Der Plan wird zur Beurteilung jedoch nicht herangezogen, da der aktuelle FNP OT Schildow bis zur Rechtskraft des neu aufgestellten FNP Bestand hat. Im Vorentwurf des neu aufgestellten FNP entfällt die Darstellung als SPE-Fläche. Ein entsprechendes Erfordernis besteht seitens der Gemeinde nicht mehr, da die als SPE-Fläche dargestellte Fläche bisher nicht für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen worden ist.

3.3 Konzeption

Der Vorhabenträger hat für den Standort eine städtebauliche und inhaltliche Konzeption erarbeitet.

Im Einzelnen sind am Standort folgende Anlagen geplant, die planungsrechtlich gesichert werden sollen:

- Abstellmöglichkeit für ca. 40 Fahrzeuge zu Präsentationszwecken
- Büro- und Verwaltungsgebäude mit zwei Vollgeschossen mit der Aufteilung der Räume:
 - EG: Raum zur Begutachtung der Fahrzeuge (kein Werkstattbetrieb)
 - EG: Verkaufs- und Kundenraum für 2 - 3 Arbeitsplätze
 - EG: Sanitärräume und Kunden-WC, Teeküche, Lagerraum
 - OG: 3 - 4 Büroräume, WC, Teeküche, Lagerraum
- Baurechtlich notwendige Stellplätze (Mitarbeiter/innen, Kunden)

Es sollen nur Teile des Areals als Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge dienen. Die Gesamtnutzung soll sich auf nur 2.000 der insgesamt 3.000 m² Grundstücksfläche erstrecken. Auf dem nördlichen Grundstücksteil am Orchideenweg soll ein Gebäude in massiver Bauweise errichtet werden. Zur Unterbringung aller erforderlichen Nutzungen ist ein Gebäude mit den Abmaßen von etwa 10 x 16 m erforderlich. Vorgesehen ist die Ausbildung eines Flach- oder Pultdaches. Die maximale Oberkante der baulichen Anlage wird dabei 8 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kunden werden gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung errichtet. Es sind insgesamt 11 Stellplätze erforderlich. Auf der Ausstellungsfläche finden ca. 40 Fahrzeuge Platz. Die Zufahrtswege und die zum Gebäude gehörenden zugeordneten Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster versehen. Die Wege auf dem restlichen Grundstück sowie die Ausstellungsflächen sollen in Schotterrasen ausgeführt werden.

Ungefähr 1.000 m² (am Schildower Laakegraben gelegen) im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sollen als Grün- und Ausgleichsflächen dienen. Eine zur turnusmäßigen Pflege des Entwässerungsgrabens notwendige Zu- und Überfahrt soll in diesem Bereich geschaffen werden. Die Pflege und der Unterhalt der ca. 1.000 m² Grünfläche obliegt dem Eigentümer. Es ist vorgesehen mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelmäßige Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis Ende September.

Die straßenbegleitende Grünfläche sowie die darauf stehenden Straßenbäume sollen in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Die Bäume stehen auch heute schon außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers auf gemeindlichen Flächen. Von der zu ertüchtigenden Zufahrt

zum Grundstück ist keine bestehende Baumpflanzung betroffen.

Im nördlichen und westlichen Bereich wird das Grundstück mit Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern umsäumt. Eine Versiegelung der Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Die östlich angrenzenden Gärten werden durch den begrünten Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze abgeschirmt, der mit Gehölzpflanzungen bestehend aus Hecken, Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Zusätzlich sind die Gärten überwiegend bereits durch Sichtschutzwände und Bepflanzungen begrenzt. Zwischen Präsentationsfläche und südlich angrenzender Ausgleichsfläche wird ebenfalls eine Abschirmung in Form einer zweireihigen Hecke gepflanzt.

Zu erwartende Verkehrsaufkommen und Emissionen

Der Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück beschränkt sich überwiegend auf die Fahrzeuge der Mitarbeiter/innen und die Kundenfahrzeuge möglicher Kaufinteressenten. Die Gebrauchtfahrzeuge werden nicht mit Transportfahrzeugen angeliefert. Bei den Fahrzeugen handelt es sich vorwiegend um Inzahlungnahmen oder angekaufte Gebrauchtfahrzeuge. Es handelt sich dabei nicht um Altfahrzeuge, die z.B. schadhaft sind (auslaufendes Öl etc.). Diese Fahrzeuge fahren zu über 90% selbst über die Straße zum Ausstellungsplatz.

Die Öffnungszeiten am Standort sind folgendermaßen geplant:

Montag bis Freitag:	08:00 Uhr - 18:00 Uhr
Samstag:	08:00 Uhr - 13:00 Uhr
Sonntag:	geschlossen

Außerhalb der Öffnungszeiten findet keine Nutzung des Grundstücks statt. Daher ist auch in dieser Zeit nicht mit Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist insgesamt mit ca. 20-30 Fahrzeugbewegungen durch Kundschaft zu rechnen. Aufgrund des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens ist nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung durch Lärm oder Abgase zu rechnen. Ebenso erscheint der Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen unproblematisch.

Die Ausstellungsfläche wird während der dunklen Jahreszeit - und auch nur innerhalb der Öffnungszeiten - komplett beleuchtet. Die Wegebeleuchtung erfolgt über ca. hüfthohe nach unten abstrahlende Sockelleuchten entsprechend der Sicherungspflicht. Die nächtliche Beleuchtung wird an Bewegungsmelder gekoppelt. Die Melder werden so eingestellt, dass sie nicht fortwährend durch Kleintiere ausgelöst werden.

Geschäftsprozesse

Auf dem Gelände wird ausschließlich stilles Gewerbe stattfinden. Bezogen auf den KFZ-Handel werden die Fahrzeuge vor Ort begutachtet, bewertet und übernommen. Nach der Reinigung der Fahrzeuge an einer in der Gemeinde liegenden Waschstraße werden sie wieder zur Ausstellung auf den Platz verbracht. Bei einem Verkauf an Kaufinteressenten wird das Fahrzeug zur Besichtigung und Erklärung ins Innere des Gebäudes verbracht. Die Aufbereitung zum Verkauf sowie die Übergabe an den Kunden finden ebenfalls im Innenbereich statt.

Im oberen Bereich des Gebäudes finden die kaufmännische Abwicklung, die Buchhaltung und

die Akquise statt. Ebenfalls werden Teile der Geschäftsführung ihrer Arbeit im 1. OG nachgehen. Angegliedert an den KFZ-Verkauf wird es einen kleinen Verkaufsbereich für KFZ-Zubehörteile und Verbrauchsartikel geben.

Die im südlichen Grundstücksbereich befindliche Grünfläche wird komplett aus der Nutzung ausgliedert und dient als Grün- und Ausgleichsfläche.

3.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.4.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 12 BauGB ist im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger abzuschließen. In diesem Vertrag wird sich der Vorhabenträger u.a. dazu verpflichten, das Vorhaben – Bürogebäude und Autohandel mit Ausstellungsflächen für PKW – sowie die Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss unterschrieben.

Die weiteren Regelungsinhalte sind u.a. Sicherung des Realisierungszeitraums der planinternen Kompensationsmaßnahmen, Sicherung der externen Kompensationsflächen in Form eines Blühstreifens auf ca. 2436 m² auf einem Acker, Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband „Fließtal“ (Anschluss an die öffentliche Entwässerung, Sicherung der Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens über ein Geh- und Fahrrecht für den zuständigen Unterhaltungsverband „Schnelle Havel“. Die Festsetzung zum Geh- und Fahrrecht schafft zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig vorzunehmende Eintragung einer Bau- last, die über den Durchführungsvertrag als Verpflichtung geregelt werden wird.

3.4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, öffentlichen Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe des Transportgewerbes gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhaben Anpassung auf dem Vertragsweg, falls zu einem späteren Zeitpunkt noch nicht absehbare Anpassungen erfolgen sollen.

Gemäß dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers (siehe Kapitel 3.3) wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, wonach nur Vorhaben zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen, öffentliche Betriebe, Betriebe des Transportgewerbes sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und aufgrund ihrer Größe, im Hinblick auf eine verträgliche Nutzungsmischung und aus gestalterischen Gründen zum Schutz des westlich angrenzenden Wohnens und der Kleingartennutzung nicht zugelassen. Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein.

3.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)/ Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Per Planeinschrieb wird die maximal zulässige GR innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit 160 m² bestimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 BauGB)

Begründung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine GR von maximal 160 m² zulässig. Sie ist erforderlich um die nach Nutzungskonzept geplante Bebauung umsetzen zu können.

Die Festsetzung einer GFZ ist aufgrund der ausreichenden Bestimmtheit der geplanten Bau-masse durch die Festsetzung einer GR und der Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse und

absolute Höhen) nicht erforderlich. Rechnerisch liegt die mögliche GFZ weit unter den festgesetzten Obergrenzen für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

Per Planeinschrieb wird die maximal Grundflächenzahl des eingeschränkten Gewerbegebietes mit 0,6 bestimmt. Damit wird insbesondere die Errichtung der geplanten Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge zu Ausstellungszwecken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich ermöglicht. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Ausstellungsflächen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 12 sowie des städtebaulichen Vertrags nur in teilversiegelter Form, bspw. durch Schotterflächen, herzustellen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO)

Begründung

Da sich die geplante bauliche Nutzung nur auf einen kleinen Teil im Plangebiet konzentrieren soll ist die Überschreitung bis 0,8 für die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten insbesondere für die Angestellten sowie Kundinnen und Kunden.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Per Planeinschrieb wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die Festlegung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHH 2016). Gleichzeitig wird die Anzahl der Vollgeschosse für das Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Oberkante (OK) baulicher Anlagen

Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut einschließlich Attika.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Begründung

Das Plangebiet befindet sich in einem bisher unbebauten Bereich, jedoch eingebettet zwischen einem geplanten Gartenbaubetrieb im Norden, Kleingartenanlage im Osten und Wohnbebauung im Westen. Das Gelände liegt im Bereich des geplanten Baukörpers auf einer Höhe von etwa 46,80 m ü. NHN (DHHN2016). Bei der Festsetzung von 53,80 m ü. NHN (DHHN2016) können Gebäude von ca. 8,00 m Höhe errichtet werden. Im Sinne einer möglichst schonenden Einfügung in die umgebende Siedlungsstruktur werden diese Höhenfestsetzungen sowie Festsetzungen zu den Vollgeschossen getroffen.

Überschreitung Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dienen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO)

Begründung

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen können ausnahmsweise durch technische Aufbauten, die für die Gewinnung regenerativer Energien notwendig sind, um bis zu 1,50 m überschritten werden. Damit wird die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern aus Gründen des Klimaschutzes möglich gemacht.

3.4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zu Ausstellungszwecken, Abstellflächen für notwendige Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 22 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Die Ausweisung des Baufensters sichert die gewünschte städtebauliche Anordnung und Position des Gebäudes im Plangebiet, dabei ist das Baufenster etwas größer als das geplante Gebäude um eine gewisse Flexibilität in der Stellung des Gebäudes erreichen zu können. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich vertretbarer Gestaltungsspielraum eröffnet.

Im Hinblick auf die möglichst schonungsvolle Einfügung in den Landschaftsraum werden aus gestalterischen Gründen Garagen und Carports ausgeschlossen, da von ihnen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht. Aus diesem Grund wird auch der Anregung des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände nicht gefolgt, die gefordert haben, dass eine mehretagige Garage anstelle der ebenerdigen Stellplätze geprüft werden solle.

Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzel, Doppel- oder Reihenhäusern mit seitlichem Grenzabstand möglich. Dies ist erforderlich um die nach Nutzungskonzept geplante Errichtung eines Einzelbaukörpers für das Bürogebäude umsetzen zu können.

3.4.5 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die an das Plangebiet angrenzende Mühlenbecker Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie soll die Anbindung des Plangebiets an das vorhandene Straßennetz sicherstellen. Die erforderlichen Flächen dafür werden im Bebauungsplan gesichert, jedoch ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Straßenprofilierung) nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die zum Straßenflurstück gehörende Grünfläche mit Straßenbäumen wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.4.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Die Fläche mit der Bezeichnung GFR ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes "Schnelle Havel" zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung

Die Pflicht zur Gewässerunterhaltung am Laakegraben obliegt dem Unterhaltungsverband „Schnelle Havel“. Die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten werden von der nördlichen Uferseite ausgeführt. Der dazu erforderliche Gewässerrandstreifen (Mindestbreite 5 m ab Böschungsschulter) liegt somit im Plangebiet. Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens wird daher innerhalb der SPE-Fläche ein Geh- und Fahrrecht für den Unterhaltungsverband „Schnelle Havel“ planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung zum Geh- und Fahrrecht schafft zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig vorzunehmende Eintragung einer Baulast, die über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan als Verpflichtung geregelt werden wird. Die bestehenden Straßenbäume sind von der Zufahrtsmöglichkeit nicht betroffen.

3.4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung sowie als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung des Baugebiets, zur Versickerung des Regenwassers sowie zur luft- und wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen.

Private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzung“ und „SPE“

Diesen Flächen kommt eine wichtige Rolle zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen zu. Innerhalb dieser Flächen werden verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen und planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB gesichert.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Innerhalb der mit SPE bezeichneten privaten Grünfläche ist eine zweireihige freiwachsende Heckenpflanzung an der nördlichen Grenze zum Gewerbegebiet anzulegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist je angefangener 1,50 m² ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu pflanzen.

Die Teilfläche der festgesetzten SPE-Fläche außerhalb der freiwachsenden Hecke ist einmal jährlich zu mähen; der regelmäßige Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis 30. September. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Wiese im Hangbereich soll durch extensive Pflege aufgewertet und zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden. Die Heckenpflanzung soll die Gewerbefläche mit den geplanten Ausstellungsflächen von der schutzwürdigen Feuchtwiese abschirmen und vor Beeinträchtigungen schützen. Die Heckenpflanzung erfolgt an der nördlichen Grenze zwischen Gewerbegebiet und der SPE-Fläche. Ihre Verortung bzw. Ausführung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt bzw. gesichert. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

Zudem wird mit der Festsetzung der SPE-Fläche und der privaten Grünfläche der zu schützende Gewässerrandstreifen mitberücksichtigt und freigehalten.

Über ein Geh- und Fahrrecht im Bereich der SPE-Fläche zugunsten des Unterhaltungsverbandes „Schnelle Havel“ wird die dauerhafte Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens planungsrechtlich gesichert (s. textliche Festsetzung Nr. 9).

Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 11:

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist je angefangener 1,50 m² ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu pflanzen.

Begründung:

Die Anpflanzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und schirmen die gewerbliche Nutzung von der angrenzenden Kleingartensiedlung ab. Gehölze bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insektenarten; sie filtern gas- und staubförmige Emissionen und tragen so zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Textliche Festsetzung Nr. 12:

Stellplätze sowie Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auszubilden (bspw. Schotterrasen, Rasengittersteine). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet innerhalb der mit SPE bezeichneten Grünfläche zu versickern.

Begründung:

Gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (i.d.F. 2017) ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering eingestuft. Weitere entgegenstehende Belange sind nicht bekannt. Im Süden des Gebiets herrscht ein hoher Grundwassereinfluss, das Grundwasser steht hier ca. 2 m unter Flur. Im nördlichen Teilbereich vergrößert sich der Flurabstand auf bis zu 5 m unter Flur.

Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich sein wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Zudem ist zudem die Festsetzung einer geringen Grundfläche geplant, die vollflächig versiegelt wird (max. 160 m²). Die Zufahrtswege und Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kunden im vorderen Bereich sollen in versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden, die übrigen Wege und Ausstellungsflächen mit Schotterrasen.

Die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet über die Bodenpassage ist aufgrund der sandigen Substrate und dem Grundwasserflurabstand von bis zu 5 m grundsätzlich möglich.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück soll im Bereich der SPE-Fläche oberhalb der Feuchtwiese als Versickerungsmulde angeordnet werden. Durch die direkte Ableitung und Versickerung der Niederschlagswasser der überbauten und vollversiegelten Flächen in eine Versickerungsmulde im oberen Hangbereich der SPE-Fläche bleiben die Funktionen der Retention und Grundwasserneubildung erhalten. Mit einer Versickerung des Wassers über die Böschung erfolgt auch eine Begünstigung des Wasserhaushalts der Feuchtwiese. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Regenwasser grundsätzlich versickert werden kann, ist im Bebauungsplan keine Festsetzung von gesonderten Versickerungsanlagen erforderlich.

3.4.8 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 14:

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer (PD) mit einer Neigung bis zu 20°.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Begründung:

Im Hinblick auf die beabsichtigte gewerbliche Gebäudenutzung und aus gestalterischen Gründen wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Flach geneigte Dächer bis 20° (PD) sind ebenfalls zulässig.

Die Ausführung als Flachdach ermöglicht weitere Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. begrünte Dachflächen. Begrünte Dächer vermindern beispielsweise durch den verzögerten Abfluss sowie die Rückhaltung und die erhöhte Verdunstung von Regenwasser Abflussspitzen bei Starkregen. Damit wird das Risiko von Überschwemmungen durch überlastete Kanalisationen reduziert. Durch die erhöhte Verdunstung und die vergleichsweise geringe Aufheizung kann zudem einer sommerlichen Hitzeentwicklung entgegengewirkt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 15:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) vom 08.08.2005 anzuwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

3.4.9 Hinweise

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG. Südlich des Plangebiets verläuft der Schildower Laakegraben, der anteilig über das Plangebiet führt. Der Graben (ca. 36 m²) fällt gem. § 30 BNatSchG unter den gesetzlichen Biotopschutz. Angrenzend zum Uferbereich befindet sich im südlichen Plangebiet eine Feuchtwiese (ca. 654 m²), die ebenfalls unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.

Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 wird für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets die Berücksichtigung und Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste

Straucharten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Begründung

In der Pflanzliste werden ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten aufgeführt. Grundsätzlich soll durch die Verwendung dieser Arten der Bestand der heimischen Flora und Fauna unterstützt werden sowie eine naturnahe Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum fördern. Daher wird die Pflanzliste empfohlen. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen soll sicherstellen, dass die Pflanzen gut anwachsen und sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

Realisierungszeitraum

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen.

Begründung:

Diese Maßgabe soll eine möglichst baldige Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffsfolgen sicherstellen. Daher wird diese Verpflichtung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen, Beräumungen oder Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen und zwar im Winterhalbjahr in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres.

Begründung:

Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres sollten keine Baufeldfreimachungen oder Baustelleneinrichtungen vorgenommen werden, da es sich um die Fortpflanzungszeit der Brutvögel handelt. Diese Vermeidungsmaßnahme soll ausschließen, dass ggf. vorhandene Entwicklungsstadien sich spontan und neu ansiedelnder Brutvögel zerstört werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

3.4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme liegt nicht im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden mit ihrer nachrichtlichen Übernahme nicht Inhalt der Regelungen des Bebauungsplans.

Ihre Rechtswirkungen bestimmen sich allein nach der jeweils maßgebenden Rechtsvorschrift. Sie gibt lediglich das wieder, was anderweitig rechtlich festgesetzt ist.

Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.03.2013.

Eine Teilfläche des Plangebiets von etwa 0,24 ha liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“.

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Schildower Laakegrabens ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m in der Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 77a Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)“ zu kennzeichnen.

3.4.11 Flächenbilanz

Fläche	in m²	in %
Geltungsbereich gesamt	4.133	100,0
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1.586,5	38,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.119,5	27,1
Private Grünflächen „Hecken- und Gehölzpflanzung“ und „SPE“	1.427	34,5
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „Gehölzpflanzung“	427	
davon Flächen für Maßnahmen zur Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft „SPE“	1.000	

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Gemeinde

4.1 Soziale Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

4.2 Auswirkungen auf die Soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren keine Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen.

4.3 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den geplanten Bau eines Bürogebäudes für einen Autohandel werden keine neuen Arbeitsplätze geschaffen, da lediglich ein vorhandener Betrieb verlagert wird. Negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind nicht erkennbar. Temporär werden während der Bauphase zudem Arbeitsstätten im Baugewerbe vorhanden sein.

4.4 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die private Fläche ist derzeit als Wiese angelegt und wird im nördlichen Bereich zum Teil als Lagerfläche genutzt. Die unbebaute Fläche wird künftig als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge genutzt und mit einem Bürogebäude bestanden sein. Dabei liegt das Gebäude im oberen Drittel des Plangebiets. Das untere Drittel weist durch das Vorhandensein einer Feuchtwiese und des Schildower Laakegrabens eine naturschutzfachlich höhere Wertigkeit auf und ist bedeutsam für die Fauna und den Biotopverbund. Die Feuchtwiese wie auch der Graben fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz. Durch das geplante Vorhaben wird diese wertvolle Fläche nicht in Anspruch genommen und darüber hinaus durch verschiedenen Maßnahmen aufgewertet und gesichert.

4.5 Auswirkungen auf den Haushalt

Es ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Vorhabenträger wird sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag mit der Gemeinde Mühlenbecker Land zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten verpflichten. Enthalten sind darin auch die Aufwendungen für erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen ist ebenfalls der Vorhabenträger. Deshalb sind Ausgaben sowie Auswirkungen auf die Finanz- bzw. Investitionsplanung der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht zu erwarten.

4.6 Verkehrliche Auswirkungen

Es kommt durch das Planvorhaben zu keiner signifikanten Erhöhung des Kfz- oder Radverkehrs, daher sind auch keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten.

Durch Festsetzung der öffentlichen Straße ist die ordnungsgemäße öffentliche Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz gesichert.

4.7 Umweltbezogene Auswirkungen

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans sind im Umweltbericht als separaten Teil B der Begründung beschrieben. Die Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan insbesondere auf den bisher unbebauten Flächen planrechtlich ermöglichen soll, sind für alle Schutzgüter erheblich. Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan kann der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden. Die für die vollständige Kompensation erforderlichen externen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Es verbleiben keine erheblichen Negativauswirkungen.

5. Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 02.07.2018 (Beschluss-Nr. III/0642/18/29) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow sowie mit Beschluss-Nr. III/0643/18/29 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Schildow für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow, einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde im Amtsblatt Nr. 05, 15. Jahrgang, der Gemeinde Mühlenbecker Land am 08.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ vom 28. Juni 2019 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 16.10.2019 ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Frist bis 24.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es folgten 21 Rückantworten.

Im Wesentlichen bezogen sich die Hinweise und Anregungen auf die Themen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Konzeption des Vorhabenträgers, Art der baulichen Nutzung, Unterlagen zur parallelen FNP-Änderung, SPE-Fläche im FNP, Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Teil-Regionalpläne, LEP HR etc.), Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Baumbestand, Inanspruchnahme von LSG-Flächen und erforderliche Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde, Niederschlagsverbringung, Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens Schildower Laakegraben. Angemerkt wurde zudem die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch fehlenden Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die Hinweise und Anregungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und bearbeitet. Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind neben der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung und des Umweltberichts zum Bebauungsplan keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung erforderlich gewesen.

Zum Teil erfolgten auch Hinweise, die im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Diese Stellungnahmen, z.B. zur technischen Erschließung, Löschwasserversorgung, Leitungen etc. wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis und weiteren Beachtung weitergeleitet.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs.1 BauGB) mit Stand vom 28.09.2020 zu entnehmen.

Keine Rückmeldung zum Planvorhaben erfolgten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Praktische Denkmalpflege), Deutsche Telekom Technik GmbH, EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, Gemeinde Birkenwerder, Gemeinde Glienicke Nordbahn, Gemeinde Wandlitz, Handwerkskammer Potsdam, Kreishandwerkerschaft Oberhavel, Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH, Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin – Landeseisenbahnbehörde. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Stellen nicht berührt sind.

Zusammenfassende Darstellung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Landkreis Oberhavel Dezernat I – Bauen, Wirtschaft und Umwelt merkt an, dass gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der "Vorhaben- und Erschließungsplan" (Städtebauliches Konzept) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und dieser fehlt. Der Anregung wird gefolgt. Es liegt ein städtebauliches und inhaltliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Konzeption

Angeregt wird seitens des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände die Unterbringung eines mehretagigen Ausstellungssystems, um weitere Flächen einzusparen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da von einem mehretagigen Ausstellungssystem eine gebäudeähnliche Wirkung ausgehen kann. Dies würde sich das Landschaftsbild negativ auswirken und ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Zudem entspricht diese Unterbringung nicht der konzeptionellen Vorstellung des Vorhabenträgers.

Art der baulichen Nutzung

Der Landkreis Oberhavel Dezernat I – Bauen, Wirtschaft und Umwelt stellt fest, dass die Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, wonach eine Werkstatt zulässig wäre, nicht mit der Konzeption des Vorhabenträgers übereinstimmt. Eine Werkstatt gehört nicht zum Betriebskonzept. Es erfolgt eine Änderung zur Art der baulichen Nutzung in den Textlichen Festsetzungen. Weiterhin wird angemerkt, dass unbestimmte Rechtsbegriffe in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verwendet werden und der geplante Betrieb konkret genannt werden sollte. Der Anregung wird gefolgt. Geplant ist die Unterbringung eines Autohandels in Form eines Bürogebäudes und einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge. Die Textliche Festsetzung wird entsprechend geändert.

Unterlagen zur parallelen FNP-Änderung

Seitens des Landkreises Oberhavel Dezernat I – Bauen, Wirtschaft und Umwelt wird bemängelt, dass die Unterlagen zur FNP-Änderung noch nicht vollständig waren. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grundlage des FNP-Änderungsblatts durchgeführt. Im weiteren Verfahren wurde eine separate Begründung mit Umweltbericht für die FNP-Änderung erstellt.

Darstellung der SPE-Fläche im FNP

Seitens des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wird gefordert, dass die Inanspruchnahme der SPE-Fläche im FNP durch die Ausweisung neuer und adäquater SPE-Flächen im Ortsgebiet ausgeglichen werden muss. Dieser Flächentausch muss im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da es bisher keinen Bedarf gab, diese Fläche als Kompensationsfläche in Anspruch zu nehmen. Aktuell wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu aufgestellt. Im Vorentwurf des neu aufgestellten FNP entfällt die Darstellung als SPE-Fläche. Ein entsprechendes Erfordernis besteht seitens der Gemeinde nicht mehr, weswegen auch auf eine Darstellung an anderer Stelle verzichtet werden kann.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Teil-Regionalpläne, LEP HR etc.)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung regt an, dass sich die Begründung mit den veränderten landesplanerischen Regelungen auseinandersetzen sollte und empfiehlt zudem, dass in der Dokumentation der Abwägung der Bezug zu den Regelungen des LEP HR herzustellen ist. Der Anregung wird gefolgt. Die rechtlichen Grundlagen werden in der Begründung im Kapitel 1.3 „Planerische Ausgangssituation“ entsprechend aktualisiert und die Ableitung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung behandelt. Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schildow hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele 5.2, 5.4 und 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel schreibt in ihrer Stellungnahme, dass die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 "Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße" sowie der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar sind.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird gefordert, dass die Angaben zur Eingriffsregelung zu präzisieren sind. Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Anpassung der Kompensationsfaktoren für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Bilanzierung ist dem Umweltbericht als Teil B der Begründung zu entnehmen. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Gebiet die Eingriffe nur anteilig kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit von 812 m² für das Schutzgut Boden, welches auf externen Flächen kompensiert werden muss. In der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schildow, befindet sich ein ca. 7,7 ha großes Landschaftsareal im Eigentum des Vorhabenträger (Flst. 148, Flur 001). Auf der südlich genutzten rund 1,7 ha großen Landwirtschaftsfläche, sind als Ersatzmaßnahme auf 2.400 m² entlang der Ackergrenzen mind. 10 m breite Blühstreifen für die Kompensation anzulegen und zu pflegen. Mit der Anlage von Blühstreifen (Faktor 3) kann auch für dieses Schutzgut ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erreicht werden. Hierfür erfolgt die Sicherung im Durchführungsvertrag. Der Umweltbericht wie auch die Begründung werden entsprechend angepasst.

Baumbestand

Aus Sicht des Landesbetriebs Straßenwesen sollte geprüft werden, ob für die zwei Bäume links und rechts der Einfahrt ein anderer Standort gefunden werden kann, soweit es sich um geplante Neupflanzungen handelt. Bei allen dargestellten und festgesetzten Bäumen handelt es sich um bereits bestehende Straßenbäume, die gemäß Textlicher Festsetzung zu erhalten

sind. Bei dem südlich der Einfahrt liegendem Baum handelt es sich um einen nur bedingt wertvollen Baum hinsichtlich seiner Vitalität, der ohne Textliche Festsetzung nicht geschützt wäre, da er nicht unter die Baumschutzsatzung fällt. Aufgrund des heute schon bestehenden Alleecharakters sollte dennoch angestrebt werden, alle Bäume zu erhalten. Daher sind alle Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

Schutzgebiete

Die untere Naturschutzbehörde merkt an, dass das Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des "Naturpark Barnim" liegt. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass Teile des Plangebietes (Flur 3, Flurstück 171) im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Westbarnim" liegen und das Vorhaben nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand den Schutzzwecken des LSG u. a. durch die geplante Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Böden und des Wasserhaushaltes und die geplante Vernichtung kulturabhängiger Biotope (hier: Frischwiese) zuwiderläuft. Hinzu kommt, dass es sich lt. Moorkartierung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg bei dem gesamten Plangebiet um eine Niedermoorfläche handelt, für welche gem. Verordnung (VO) über das LSG ein Beeinträchtungsverbot besteht. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sei daher nicht in Aussicht zu stellen.

Bezüglich der Abgrenzung der Moorkörper wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts diverse Unterlagen ausgewertet (bspw. MoorFIS und Geologische Karte 1:25:000 vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg), die organogene Substrate nur für den südlichen, also grabennahen Bereich darstellen (vgl. Abb. 3 und 4 im Umweltbericht). Andere Planunterlagen stellen etwas abweichende bzw. generalisierende Inhalte dar (der Landschaftsplan stellt „verbreitet podsolige Braunerden, Podsol-Braunerden, Gley-Braunerden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand“ dar / die MMK 1:100.000 stellt sandunterlagerte Moore dar). Entsprechend der aktuellen Situation vor Ort bzw. der Biotopkartierung (vgl. Abb. 6 im Umweltbericht) weist nur der südliche Bereich des Plangebiets organogene Substrate und eine Feuchtwiesenvegetation auf, der höher liegende Bereich ist dagegen stark sandig und humusarm. Der Niederungsbereich im südlichen Bereich des Plangebiets wird durch das Vorhaben vollumfänglich erhalten und als SPE-Fläche festgesetzt und qualifiziert.

Mit Schreiben vom 05.12.2017 wurde die zuständige uNB über die Planungsabsichten informiert und hat der Gemeinde mit Schreiben vom 15.03.2018 mitgeteilt, dass „Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nach derzeitigem Kenntnisstand eine Befreiung aus dem LSG 'Westbarnim' möglich“ ist. Die uNB stellt fest, dass die Zuständigkeit der naturschutzrechtlichen Beurteilung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel liegt, da es sich um ein entsprechend konkretes und kleinflächiges Einzelvorhaben handelt. Für die weitere Beurteilung der Befreiungsfähigkeit sind im Planentwurf jedoch die objektiven Befreiungsgründe konkret herauszuarbeiten.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt und die erforderlichen Befreiungsgründe aufgeführt (siehe Kap. 1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt).

Niederschlagsverbringung

Der Zweckverband "Fließtal" informiert, dass die Schmutzwasserkanalisation in diesem Gebiet nutzungsfähig fertiggestellt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Grundstücksanschlussleitung vom Hauptkanal bis Grundstücksgrenze nicht vorhanden ist und derzeit eine Erschließung nicht gesichert ist. Es wird ein Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband "Fließtal" erforderlich. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband abgeschlossen. Über den Vertrag ist die Erschließung gesichert.

Weiterhin wird gefordert, dass ein Nachweis zu erbringen ist, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser einschließlich von dem Gebäude auf dem Grundstück schadlos abgeleitet werden kann. Es ist sicherzustellen, dass umliegende Straßen und Grundstücke nicht belastet werden.

Im Süden des Gebiets herrscht ein hoher Grundwassereinfluss, das Grundwasser steht hier ca. 2 m unter Flur. Im nördlichen Teilbereich vergrößert sich der Flurabstand auf bis zu 5 m unter Flur. Die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet über die Bodenpassage ist aufgrund der sandigen Substrate und dem Grundwasserflurabstand von bis zu 5 m grundsätzlich möglich. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück soll im Bereich der SPE-Fläche oberhalb der Feuchtwiese als Versickerungsmulde angeordnet werden. Durch die direkte Ableitung und Versickerung der Niederschlagswasser der überbauten und vollversiegelten Flächen in eine Versickerungsmulde im oberen Hangbereich der SPE-Fläche bleiben die Funktionen der Retention und Grundwasserneubildung erhalten. Mit einer Versickerung des Wassers über die Böschung erfolgt auch eine Begünstigung des Wasserhaushalts der Feuchtwiese. Es obliegt dem Bauherrn, die jeweils geeignete Lösung zu planen und im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Regenwasser grundsätzlich versickert werden kann, ist im Bebauungsplan keine Festsetzung von gesonderten Versickerungsanlagen erforderlich.

Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens

Vom Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft erfolgte der Hinweis, dass im Süden das Plangebiet von einem Gewässer II. Ordnung gequert (Schildower Laakegraben) wird und die Pflicht der Unterhaltung nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden obliegt. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass das WHG mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen enthält. Der zuständige Unterhaltungsverband „Schnelle Havel“ wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten von der nördlichen Uferseite ausgeführt werden. Der dazu erforderliche Gewässerrandstreifen (5 m) liegt somit im Plangebiet. Es wurde die Erreichbarkeit des Gewässerrandstreifens gefordert. Die dauerhafte Zugänglichkeit für die Unterhaltung wird seitens des Vorhabenträgers sichergestellt. Es wird eine direkte Zugangsmöglichkeit in der geforderten Breite (mind. 4 m breites Tor) von der Mühlenbecker Straße aus geschaffen, auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt und vertraglich gesichert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbands.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Angemerkt wird seitens des Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände und der uNB, dass eine detaillierte faunistische Erfassung und damit belastbare Aussagen im Vorentwurf

nicht vorlagen. Dies sei insbesondere im Hinblick auf etwaige vorkommende Reptilien erforderlich. Ein Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan ist erstellt worden, siehe auch Kapitel 2.3. Aufgrund der Habitatausstattung konnten keine Vorkommen geschützter Arten nachgewiesen werden. Damit ergeben sich keine planbedingten artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die einer Sicherung im Bebauungsplan bedürfen.

Unter Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen wird als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung aufgenommen, die sicherstellen soll, dass Baufeldfreimachungen, Beräumungen oder Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen und zwar im Winterhalbjahr in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres.

Planzeichnung

Es erfolgten seitens des Landkreises Hinweise zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung, u.a. zur Darstellungsanpassung der nachrichtlichen Übernahme der Schutzgebietsgrenzen in Plan und Legende sowie Ergänzung der möglichen Anordnung der Stellplätze in der Legende. Die Planzeichnung wurde daraufhin redaktionell geändert.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ 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.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung> eingesehen werden.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein, die an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt wird. Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Stand vom 28.09.2020 zu entnehmen.

Die Planung wird generell abgelehnt. Es wurden zu den Vorentwurfsunterlagen vor allem Hinweise zu den Themen Standorteignung, LSG-Inanspruchnahme bzw. grundsätzlich Schutzzwecke des LSG, angrenzende Bauvorhaben sowie SPE-Flächen im FNP vorgebracht. Im Wesentlichen bezogen sich die Hinweise auf Themenkomplexe, die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußert worden sind.

Es wird dargelegt, dass vor Jahren am bisherigen Standort ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden ist, um die bisher geduldete Nutzung im LSG am Tegeler Fließ planungsrechtlich als Mischgebietsfläche zu sichern. Dieses Verfahren sei mangels Erfolg eingestellt worden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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. Die bisher als Ausstellungsort genutzte Fläche am Ortseingang ist 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. Hierfür fand eine Alternativenprüfung statt. 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 als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Die Neuordnung am Ortseingang von Schildow entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen. Nur im Zusammenhang mit dem geplanten Standort an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.

Weiter wird dargelegt, dass mit der Umverlegung vom Ortseingang Schildow, den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ an dieser Stelle nicht wieder entsprochen werden kann.

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. 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.

Weiterhin wird mitgeteilt: „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 Vorentwurf für einen FNP der Gemeinde Mühlenbecker Land.“

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. 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 SPE-Fläche wurde für keine Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet in Anspruch genommen. Es besteht kein weiteres Erfordernis der Darstellung an anderer Stelle im FNP.

Um die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans abzeichnenden Widersprüche mit der LSG-VO planerisch vorbeugend zu bewältigen, besteht die sogenannte Möglichkeit des „Planens 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. Zudem werden wertvolle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert und keiner baulichen Nutzung zugeführt. Im Gegenteil, es erfolgt eine Feuchtwiesenentwicklung und Sicherung der geschützten Biotope; der Schildower Laakegraben bleibt in seiner Gestalt und Funktion vollständig erhalten. Die Funktion als SPE-Fläche bleibt erhalten.

Es wird dargelegt, dass nicht nachzuvollziehen ist, weswegen das Straßenflurstück im gemeindlichen Eigentum inkl. der Straßenbäume Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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 Bestandsbäume auch den Darstellungen des Landschaftsplanentwurfs Rechnung getragen, der an dieser Stelle eine Baumreihe darstellt.

Es wird dargelegt, dass nicht die Planung im überwiegend öffentlichem Interesse liegt, sondern der Verbleib im LSG sowie der Bestand der Darstellung als SPE-Flächen. Zudem bestünde kein Mangel an Ausstellungsflächen für Kfz.

Die Einschätzung wird nicht geteilt. 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 an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.

Mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Standortes geschaffen werden; damit werden Arbeitsplätze gesichert. Es wird keine als Ausstellungsfläche genutzte zusätzliche Fläche geben. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen, u.a. auf der mit SPE bezeichneten privaten Grünfläche innerhalb des Plangebiets. Damit bleibt diese Funktion dieser Fläche erhalten. Bisher wurde diese vorgehaltene Fläche für keine Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet in Anspruch genommen, daher besteht kein weiteres Erfordernis der Darstellung an anderer Stelle im FNP.

Unter Würdigung der vorgebrachten Äußerungen sind keine Ergänzungen oder Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

5.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ vom 28. September 2020 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 15.01.2021 ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Frist bis 19.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt äußerten sich 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Wesentlichen bezogen sich die Hinweise und Anregungen auf folgende Themen:

- textliche Festsetzungen,
- Planzeichnung,
- Rechtsgrundlage Sachlicher Teilpläne des Regionalplans,
- Erreichbarkeit des Laakegrabens,
- Landschaftsschutzgebiet,
- Ortseingangssituation,
- Ausgleichsflächen,
- Alternativenprüfung sowie
- Versickerung.

Die Hinweise und Anregungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und bearbeitet. Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind neben der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung und des Umweltberichts zum Bebauungsplan keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung erforderlich gewesen.

Zum Teil erfolgten auch Hinweise, die im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Diese Stellungnahmen, z.B. zur technischen Erschließung, Leitungen etc. wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis und weiteren Beachtung weitergeleitet.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs.2 BauGB) mit Stand vom Januar 2022 zu entnehmen.

Keine Rückmeldung zum Planvorhaben erfolgten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Praktische Denkmalpflege), Deutsche Telekom Technik GmbH, EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, Gemeinde Birkenwerder, Gemeinde Wandlitz, Gesellschaft für Doku-

mentation und Telekommunikation, Handwerkskammer Potsdam, Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH, Stadt Oranienburg, Wasser Nord GmbH & Co KG, Zentraldienst Polizei Brandenburg, Zweckverband Fließtal, Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Stellen nicht berührt sind.

Zusammenfassende Darstellung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Textliche Festsetzungen – klarstellende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen

Der Landkreis Oberhavel Dezernat I – Bauen, Wirtschaft und Umwelt hat im Rahmen der Beteiligung Anregung und Hinweise zu den Formulierungen einiger textlicher Festsetzungen vorgebracht.

So merkt der Landkreis in der TF 1 an, welche die Art der baulichen Nutzung betrifft, dass die Zulassung oder der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter bisher nicht geregelt sei.

Die Festsetzung wird diesbezüglich ergänzt und schließt eine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. dem Konzept des Vorhabenträgers aus.

Außerdem regt der Landkreis Oberhavel an, die Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu prüfen.

Der Festsetzung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung eines Sondergebietes nur in Frage kommt, sofern keine der in der BauNVO genannten Gebietskategorien in Frage kommt.

Weiter wurden bezüglich der TF 3./4./5. auf Formulierungsänderungen von Begrifflichkeiten hingewiesen.

Diesen Hinweisen wurde überwiegend gefolgt. Der Begriff Plangebiet wurde entsprechend dem Duktus der übrigen Festsetzungen durch „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ersetzt.

Der Landkreis Oberhavel bemängelte des Weiteren sich widersprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche, zum Verkehrsgrün und zu den Straßenbäumen.

Auf die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen wird verzichtet, da das Straßengrün inkl. der Straßenbäume zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehört. Die Festsetzung zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt bestehen. Es entfällt die textliche Ausführung zur Erhaltung der Bäume. Die zeichnerische Festsetzung ist ausreichend und bleibt bestehen.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10, welche die private Grünfläche „SPE“ betrifft, wird vom Landkreis Oberhavel angeregt, den für die Pflanzdichte verwendeten Begriff „durchschnittlich“ wegen einer fehlenden Rechtseindeutigkeit zu streichen.

In der Festsetzung wurde der Begriff „durchschnittlich“ durch „je angefangene“ ersetzt.

Der Landkreis Oberhavel regt zudem an, die in der textlichen Festsetzung Nr. 13 getroffene örtliche Bauvorschrift zur Festsetzung der Dachneigung zu prüfen und zu konkretisieren.

Die textliche Festsetzung wurde in der Begründung konkretisiert, die allgemeine Zulässigkeit von Solaranlagen entfällt.

In der Begründung im Kapitel 3.4.1. wird beschrieben, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig seien, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Eine derartige Festsetzung fehlt bisher.

Dies wird als textliche Festsetzung Nr. 1 eingefügt. Die Nummerierung der weiteren textlichen Festsetzungen wird fortgeschrieben.

Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst, die vorgenommenen Änderungen dienen der Klarstellung. Ein erneutes Abwägungserfordernis entsteht dadurch nicht.

Planzeichnung:

Der Landkreis Oberhavel Dezernat I – Bauen, Wirtschaft und Umwelt bemängelt in der Planzeichnung bzw. Legende u.a. fehlende Erläuterungen zur Abkürzung „GEe“ und überflüssige Bezeichnungen „Bauweise“ und „Baulinie“.

Ein weiterer Punkt betreffend der Planzeichnung ist die fehlende Erklärung zur „Stellplatzkonzeption“, welche unter der Überschrift „Darstellung ohne Normcharakter“ aufzunehmen sei. Die Hinweise wurden berücksichtigt und die Planzeichnung entsprechend redaktionell angepasst.

Rechtsgrundlage Sachlicher Teilplan Regionalplan:

Der Regionalverband Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der sachliche Teilplan „Freiraum und Windenergienutzung“ nur teilweise genehmigt wurde. Des Weiteren wurde die Festlegung zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften genehmigt.

Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung angepasst.

Laakegraben – Erreichbarkeit Gewässerrandstreifen:

Der zuständige Unterhaltungsverband „Schnelle Havel“ wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten von der nördlichen Uferseite ausgeführt werden müssen. Der dazu erforderliche Gewässerrandstreifen (5 m) liegt somit im Plangebiet. Es wurde die Erreichbarkeit des Gewässerrandstreifens gefordert. Eine dauerhafte Zugänglichkeit für die Unterhaltung wird seitens des Vorhabenträgers sichergestellt. Es wird eine direkte Zugangsmöglichkeit in der geforderten Breite (mind. 4 m breites Tor) von der Mühlenbecker Straße aus geschaffen, auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt und vertraglich gesichert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbands.

Inanspruchnahme Landschaftsschutzgebiet:

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände bemängelt die unzureichende Darstellung der Rechtfertigung eines öffentlichen Interesses gegenüber den Belangen des Landschaftsschutzes am Standort und befürchtet eine negative Vorbildfunktion infolge der Inanspruchnahme des LSG. Weiter wird hervorgebracht, dass die Ortsrandsituation nicht neu geordnet werden müsse. Das Landesbüro kritisiert, dass mit dem Aufgeben der LSG-Fläche am Ortsrand erneut ein Standort im LSG beansprucht wird. Zudem wird der Einschätzung nicht gefolgt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das LSG durch das Vorhaben entstehen.

Die Standortverlagerung ist aus gutachtlicher Sicht zu begrüßen, da der Standort an der Stadtgrenze vollumfänglich im LSG und unmittelbar am Tegeler Fließ liegt. Aus Naturschutzsicht ist dieser Standort deutlich empfindlicher und bedeutsamer als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße.

Das Privatgrundstück weist auf der vorhergesehenen Stellfläche keinerlei Schutzqualitäten für Landschaftsschutz auf. Die Inanspruchnahme der Fläche für den Autohandel ist insbesondere auch deshalb zu gerechtfertigen, da die betroffene Fläche im Randbereich des LSG liegt und nicht öffentlich nutzbar ist.

Ihre Bedeutung erhält sie im Siedlungszusammenhang vor allem als unbebaute Fläche umgeben von Wohn- und Gewebegrundstücken. Mit der Bebauung und Befestigung einer bisher unbebauten Freifläche geht zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes einher, aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, dem Erhalt der Feuchtwiesen zum Schildower Laakegraben sowie der guten Eingrünung des Gebiets insbesondere zu der rückwärtig angrenzenden Kleingartensiedlung durch eine Heckenpflanzung fügt sich das Vorhaben in das siedlungsgeprägte Landschaftsbild ein.

Die geringe Bedeutung bestätigen die gutachterlichen Untersuchungen (u.a. Fauna und Biotope) für die Vorhabenfläche. Zudem hat im Rahmen der Beteiligung der Behörde nach § 4 Abs. 2 BauGB die untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass nach Berücksichtigung ihrer Anmerkungen im jetzigen Entwurf des Bebauungsplans keine naturschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben haben.

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.

Ausgleichsfläche:

In Bezug auf die Ausgleichsfläche stellt das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände in Frage, ob eine ökologische Aufwertung des Biotops erzielt werden könne, um als Ausgleichsmaßnahme anerkannt zu werden.

Gemäß Biotopkartierung, Umweltbericht S.21 handelt es sich um eine Feuchtwiese mit verminderter Ausprägung, die mit entsprechender extensiver Pflege zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden soll. Der Kompensationsfaktor ist mit 1:1 angesetzt und entspricht dem Aufwertungspotenzial. Damit wird den Hinweis entsprochen.

Alternativenprüfung:

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände kritisiert die Prüfung der Alternativstandorte und fordert eine erneute Alternativenprüfung.

Eine Alternativenprüfung hat im Vorfeld des B-Planverfahrens stattgefunden und ist in der Begründung aufgeführt. Die bisher als Ausstellungsfläche genutzte Fläche am Ortseingang ist zu klein für die Konzeption des Vorhabenträgers, weswegen erst Flächen ab 3.000 m² untersucht worden sind. Der Bedarf wurde anhand der Konzeption des Vorhabenträger aufgezeigt. Darüber hinaus wurden die Flächen anhand weiterer Kriterien auf Ihre Eignung hin untersucht,

u.a. auch kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht/übergeordnete Planungen und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie Umfeldverträglichkeit. Als geeignet hat sich in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Gesamtentwicklung der Standort an der Mühlenbecker Straße ergeben. Die Wiederholung der Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

Versickerung:

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände weist auf die Überprüfung der Versickerung von Niederschlag hinsichtlich des Schadstoffgehaltes hin.

Es werden nur Niederschlagswasser versickert, die bei der avisierten ordnungsgemäßen Nutzung zu keinen Verunreinigungen führen. Mit dem Vorhaben sind weder Werkstatttätigkeiten noch PKW-Reparaturen verbunden, sondern es handelt sich um eine Ausstellungsfläche für PKWs, die zudem kaum auf dem Grundstück bewegt werden. Schadstoffeinträge sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

5.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ vom 28. September 2020 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Amtsblatt Nr. 5 vom 30. Dezember 2020 der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde bekanntgemacht, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow mit der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil A und B der Begründung), den Fachgutachten sowie den wesentlichen Arten umweltbezogener Informationen in der Zeit vom 18. Januar 2021 bis einschließlich zum 19. Februar 2021 während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (FDL Bauordnung und Planung, Raum 105), Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land/OT Mühlenbeck) öffentlich ausliegen. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung> eingesehen werden.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein, die an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt wird. Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Stand vom Januar 2022 zu entnehmen.

Die Planung wird generell abgelehnt. Es wurden zu den Entwurfsunterlagen vor allem Hinweise zu den Themen Standorteignung, LSG-Inanspruchnahme bzw. grundsätzlich Schutzzwecke des LSG, fehlender Anschluss an die Siedlungsstruktur, fehlende Weitergabe der Unterlagen sowie fehlende Alternativenprüfung gegeben.

Im Wesentlichen bezogen sich die Hinweise auf Themenkomplexe, die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geäußert worden sind.

Es wird dargelegt, dass mit der Umverlegung vom Ortseingang Schildow, den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ an dieser Stelle nicht entsprochen werden kann und eine Zerstückelung des LSG vermieden werden sollte.

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. 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.

Des Weiteren wird kritisiert, dass der Plan-Standort nicht an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt.

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 als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Die Neuordnung am Ortseingang von Schildow entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen. Nur im Zusammenhang mit dem geplanten Standort an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.

Des Weiteren wird die Alternativenprüfung kritisiert.

Eine Alternativenprüfung hat im Vorfeld des B-Planverfahrens stattgefunden und ist in der Begründung aufgeführt. Die bisher als Ausstellungsfläche genutzte Fläche am Ortseingang ist zu klein für die Konzeption des Vorhabenträgers, weswegen erst Flächen ab 3.000 m² untersucht worden sind. Der Bedarf wurde anhand der Konzeption des Vorhabenträger aufgezeigt. Darüber hinaus wurden die Flächen anhand weiterer Kriterien auf Ihre Eignung hin untersucht, u.a. auch kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht / übergeordnete Planungen und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie Umfeldverträglichkeit. Als geeignet hat sich in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Gesamtentwicklung der Standort an der Mühlenbecker Straße ergeben. Die Wiederholung der Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Standortes geschaffen werden; damit werden Arbeitsplätze gesichert. Es wird keine als Ausstellungsfläche genutzte zusätzliche Fläche geben. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen, u.a. auf der mit SPE bezeichneten privaten Grünfläche innerhalb des Plangebiets. Damit bleibt die Funktion dieser Fläche erhalten.

Unter Würdigung der vorgebrachten Äußerungen sind keine Ergänzungen oder Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

5.6 Änderungen der Planung nach der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden.

Im Ergebnis hat dies zu keiner wesentlichen Änderung der Planungsziele und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML 33 geführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es wurden jedoch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan klarstellend ergänzt bzw. geändert, die aber nicht die Grundzüge der Planung berühren. Die Begründung wurde darüber hinaus in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen oder Ergänzungen in der Planzeichnung, bzw. den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden:

- Klarstellende Ergänzung der Festsetzung einer Gesamt-GRZ für das eingeschränkte Gewerbegebiet von 0,6
- Klarstellende Anpassung der Planzeichnung: Streichung der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“, da diese grds. Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist
- Klarstellende Ergänzung der textlicher Festsetzung 1 (neu) zum Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Klarstellende Streichung innerhalb der textlichen Festsetzung 2 (vormals 1) zum Ausschluss bzw. Zulässigkeit der Arten von Nutzungen
- Klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzung 4 (vormals 3) zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Überschreitungen der Oberkante
- Klarstellende Formulierung, bzw. Streichung der Fahrradstellplätze, da deren Zulässigkeit über § 14 BauNVO bereits geregelt wird
- Klarstellende Formulierung der textlichen Festsetzung 10 (vormals 9) zur Häufigkeit der Mahd
- Streichung der textlichen Festsetzung 11, da zeichnerische Festsetzung der Einzelbäume ausreichend ist
- Klarstellende Streichung zur Zulässigkeit von Solaranlagen in textlicher Festsetzung 14 (vormals 13)

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr.28.]

Aufgestellt: Mühlenbecker Land, Januar 2022