

Gemeinde Mühlenbecker Land

Ortsteil Zühlsdorf



Vorentwurf

Bebauungsplan GML Nr. 56

„Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“

Teil 1: Begründung

Hierzu gehört:

Teil 2: Umweltbericht

Stand: 22. Dezember 2023

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | info@pfe-berlin.de



Martina Faller Landschaftsplanung

Bergmannstraße 69, 10961 Berlin | landschaftsplanung@martina-faller.de

Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	5
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
II. AUSGANGSSITUATION	7
1. Stadträumliche Einbindung	7
2. Bebauung und Nutzung	8
3. Erschließung	8
3.1 Motorisierter Individualverkehr	8
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	9
3.3 Rad- und Fußverkehr	9
4. Technische Ver- und Entsorgung.....	9
5. Denkmalschutz	9
6. Eigentumsverhältnisse	9
III. PLANUNGSBINDUNGEN	10
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
2. Bebauungspläne in der Umgebung	10
3. Landes- und Regionalplanung	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007	10
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	11
3.3 Regionalplanung	11
4. Flächennutzungsplan.....	13
5. Landschaftsplanung.....	14
6. Fachplanungen der Gemeinde und sonstige Planungen.....	14
6.1 Einzelhandelskonzept.....	14
6.2 Lärmaktionsplan	15
6.3 Integriertes Klimaschutzkonzept.....	16
6.4 Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft.....	17
6.5 Klimaschutzprojekt im Naturpark Barnim - ZENAPA.....	17
7. Grunddienstbarkeiten und Baulasten	17
IV. PLANUNGSKONZEPT	18
1. Ziele und Zwecke der Planung.....	18
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	18
V. PLANINHALT	20
1. Nutzung der Baugrundstücke.....	20
1.1 Art der Nutzung	20

1.2	Maß der Nutzung.....	21
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
2.	Verkehrsflächen.....	22
3.	Grünordnerische Festsetzungen	23
4.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
5.	Flächenbilanz	24
VI.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	25
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	25
2.	Verkehr	25
3.	Immissionsschutz	25
4.	Bodenordnende Maßnahmen	25
5.	Kosten und Finanzierung	26
VII.	VERFAHREN	27
VIII.	RECHTSGRUNDLAGEN	28

I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

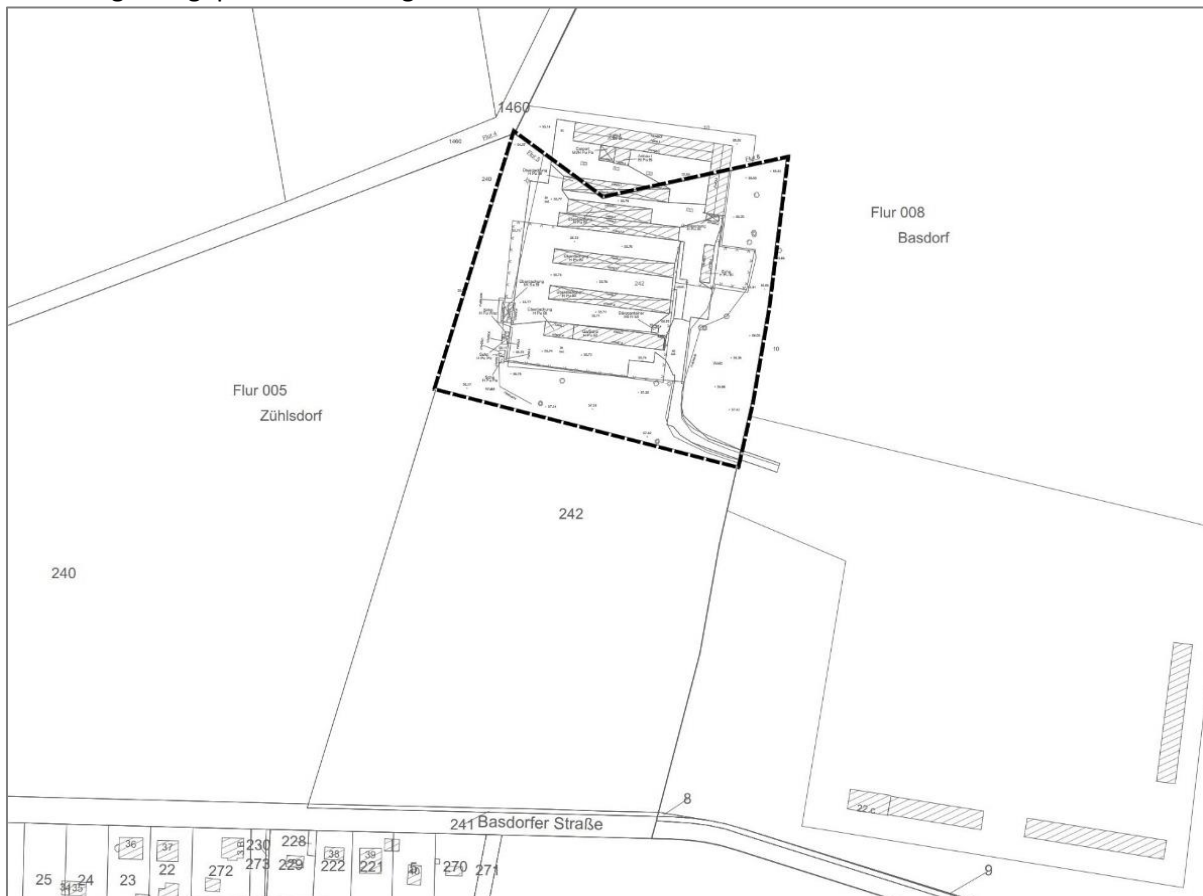
Die amtsfreie Gemeinde Mühlenbecker Land liegt im Land Brandenburg, am nördlichen Rand von Berlin und gehört zum Landkreis Oberhavel. Die Gemeinde teilt sich in die Ortsteile Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf. Südwestlich grenzt die Gemeinde Glienicke/Nordbahn, im Westen die Stadt Hohen Neuendorf sowie die Gemeinde Birkenwerder und im Norden die Stadt Oranienburg an. Die Gemeinde Wandlitz liegt östlich der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Ortsteil Zühlsdorf ist im Norden der Gemeinde verortet. Das Plangebiet wiederum befindet sich im Osten des Ortsteils, nördlich der Verbindungsstraße zwischen Zühlsdorf und Basdorf (Gemeinde Wandlitz), an der Kreisgrenze zum Landkreis Barnim und zur Gemeinde Wandlitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha (14.086 m²) und wird im Westen und Süden durch Waldstücke begrenzt. Im Norden und Osten bildet die Kreisgrenze zum Landkreis Barnim die Geltungsbereichsgrenze. Die bestehende gewerbliche Nutzung des Grundstückes geht über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus und erstreckt sich bis auf das angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz). Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft durch die nördlichen Bestandsbauten.

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch in Abbildung 1 dargestellt. Er umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 242 (teilweise) der Flur 005, Gemarkung Zühlsdorf.

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land zeichnet sich durch eine stetige und stabile Entwicklung aus. Gewerbliche Standortvorteile ergeben sich sowohl aus der sehr guten Anbindung an das Autobahnnetz als auch aus dem attraktiven Wohnumfeld in unmittelbarem Umfeld Berlins.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Mühlenbecker Land als Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll durch die Ausweisung gewerblicher Flächen gestärkt werden. Gemäß des Leitbildes Gewerbe der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel sollen die wirtschaftlichen Potenziale innerhalb von mehreren regionalen Wachstumskernen koordiniert und systematisch entwickelt werden. Des Weiteren sollen Unternehmen in der Region gefördert und ihnen ein attraktives Umfeld geboten werden.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bereits gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung auf dem heute dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnenden Areal geschaffen werden. Aktuell befinden sich im Plangebiet bauliche Anlagen, vor allem bestehend aus zwei länglichen Gewerbehallen und Carportanlagen, die für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet sind. Durch die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll das Potenzial des bereits großflächig versiegelten Geländes aktiviert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Änderung des Titels und des Planungsziels

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2023, mit Beschluss-Nr. IV/0644/23/25 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 56 "Alternative Energiegewinnung nördlich der Basdorfer Straße an der Gemarkungsgrenze zu Wandlitz", OT Zühlsdorf beschlossen. Planungsziel war die planungsrechtliche Sicherung von Anlagen zur alternativen Energieerzeugung. Dafür sollte die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alternative Energieerzeugung“ festgesetzt werden.

Um eine flexiblere Entwicklung des Plangebietes gewährleisten zu können, wird das Planungsziel in Abstimmung mit der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt geändert. Neues Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes. Dafür soll die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Eine Erweiterung der bisher genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden. Die von der Eigentümerin geplante alternative Energieerzeugung ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Der Titel des Bebauungsplans wird in „Gewerbegebiet mit alternativer Energieerzeugung nördlich der Basdorfer Straße“ geändert.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Zühlsdorf. Die Bevölkerungszahl der gesamten Gemeinde beläuft sich auf 16.148 Einwohner und Einwohnerinnen (Stand: 31.12.2021). Ein Anteil von 2.597 Einwohnern und Einwohnerinnen lebt im Ortsteil Zühlsdorf (Stand: 31.12.2021).¹ Das nächstgelegene Mittelzentrum bildet die Stadt Oranienburg westlich von Zühlsdorf. Das Plangebiet befindet sich in ca. zehn km Entfernung zum Gemeindeverwaltungsamt im Ortsteil Mühlenbeck. Zühlsdorf ist durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Eingebettet in Kiefernwälder, Heide und Wiesen sind die Siedlungen insbesondere durch ihre dörflichen Strukturen geprägt.

Der Geltungsbereich liegt eingebettet zwischen Waldstücken am östlichen Rand des Ortsteils Zühlsdorf nördlich der Basdorfer Straße. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine weitere gewerblich genutzte Fläche. Diese liegt in der Gemeinde Wandlitz. Das Vorhabengebiet erstreckt sich etwa 115 m in Nord-Süd-Ausrichtung und etwa 130 m in Ost-West-Ausrichtung. Das nächste Gebäude der südlich angrenzenden Siedlung an der Basdorfer Straße liegt ca. 200 m Luftlinie von der südlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Orthophoto, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

¹ Gemeinde Mühlenbecker Land: Leben und Gemeinde. Über die Gemeinde. Zahlen und Fakten. Bevölkerung (Stand: 24.04.2023) <https://www.muehlenbecker-land.de/de/leben-gemeinde/ueber-die-gemeinde/zahlen-fakten/> [o.J.]

2. Bebauung und Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend versiegelte, gewerblich genutzte Fläche. Das Grundstück ist überwiegend mit Carportanlagen bebaut, die für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet sind.

Die heutige Nutzung erstreckt sich über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus auf das Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf in der Gemeinde Wandlitz. Der überwiegende Teil der Nutzung liegt jedoch innerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch muss das vorliegende Plangebiet im Gesamtzusammenhang mit dem genannten nordöstlich angrenzenden Flurstück 10 betrachtet werden. Die nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Kreisgrenze zum Landkreis Barnim und der Gemeinde Wandlitz. Somit befindet sich der überwiegende Teil der nördlichen Bestandshalle und ein Teil des südlich daran angrenzenden Carports außerhalb des Geltungsbereiches.

Abbildung 3: Bestandssituation Carports



Quelle: Büro PFE

3. Erschließung

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt inselartig nördlich der Basdorfer Straße ohne direkte Anbindung an das öffentliche Straßenland. Die Erschließung erfolgt über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf) an die Zühlsdorfer Straße. Beide Liegenschaften gehören derselben Eigentümerin.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz OT Basdorf gesichert werden. Die Zufahrt erfolgt über Zühlsdorfer Straße. Bei dieser handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße.

Über die Basdorfer Straße besteht in Richtung Westen eine Verbindung zur Birkenwerderstraße (K6503) über die wiederum eine Anbindung an die L 21 (Summter Chaussee) und somit an die Autobahn A 10

besteht. Die L 21 führt in Richtung Norden zur B 273 mit der Verbindung zum Mittelzentrum Oranienburg und zur Autobahn A 11.

Die Zühlsdorfer Straße bindet Richtung Osten in Basdorf an die L 100 an, die Richtung Norden wiederum auf die B 273 führt. Richtung Süden verläuft die L 100 nach Schönnerlinde.

Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde Mühlenbecker Land wird durch die Autobahn A 10 (Berliner Ring) bestimmt, die durch das Gemeindegebiet führt. Die Anbindung erfolgt über die Anschlussstelle im Ortsteil Mühlenbeck. Des Weiteren verläuft die Bundesstraße B 96a durch das südliche Gemeindegebiet. Über diese Verbindung besteht eine direkte Anbindung an das Berliner Zentrum im Süden und die Gemeinde Birkenwerder im Norden.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Der Bahnhof Zühlsdorf liegt nördlich des Plangebietes in etwa 2,5 km Entfernung. Von hier aus verkehrt die Regionalbahn RB 27 (Heidekrautbahn; Berlin <> Groß Schönebeck/Schmachtenhagen) im Stundentakt. Etwa ähnlich weit entfernt liegt der Bahnhof Basdorf, über den ebenfalls der RB 27 verkehrt. Des Weiteren fährt am Bahnhof Zühlsdorf die Regionalbuslinie 806 (S Hermsdorf <> Zühlsdorf Bahnhof) ebenfalls im Stundentakt. Diese verbindet über mehrere Haltestellen die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Mühlenbecker Land miteinander. Nordwestlich des Plangebietes in etwa 2 km Entfernung ergänzt die Buslinie 891 (S Bernau <> Schönow) an der Haltestelle „Zühlsdorf Kirche“ das Angebot. Das südliche Gebiet der Gemeinde ist über die Haltestellen „Schönfließ“ und „Mühlenbeck-Mönchmühle“ an das Berliner S-Bahn-Netz (S 8 Wildau <> Birkenwerder) angebunden.

3.3 Rad- und Fußverkehr

Noch innerhalb des Geltungsbereiches als auch entlang der Erschließung über das südöstlich angrenzende Flurstück 10, Flur 8 der Gemeinde Wandlitz gibt es separaten Rad- und Fußwege. Südlich des Plangebietes verfügt die Verbindungsstraße zwischen Basdorf und Zühlsdorf über einen einseitigen, straßenbegleitenden etwa zwei Meter breiten Rad- und Fußweg im Zweirichtungsverkehr.

4. Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich hat einen Anschluss an das Wasser- und Stromnetz. Eine Gasleitung liegt in der Basdorfer/Zühlsdorfer Straße. Das Abwasser wird derzeit in eine Sammelgrube geleitet.

Bei Entwicklung des Grundstückes müssen Leitungen ertüchtigt bzw. neu angelegt werden, um die technische Ver- und Entsorgung sicherzustellen.

5. Denkmalschutz

Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der umliegenden Nachbarschaft befinden sich Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

6. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 242 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Zühlsdorf. Das gesamte Flurstück ist in Privateigentum. Das östlich angrenzende Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf befindet sich im Eigentum derselben Eigentümerin.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich entspricht nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und ist somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die geplante Entwicklung einer Gewerbefläche mit alternativer Energienutzung zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB und begründet somit ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Bebauungspläne in der Umgebung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

In etwa 500 m Entfernung (Luftlinie) südlich des vorliegenden Plangebietes liegt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan GML 2 „Solarcarportanlage südlich der Basdorfer Straße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet auf dem heute im Außenbereich nach § 35 BauGB befindlichen Areal geschaffen werden.

Für den Ortsteil Zühlsdorf existieren vier rechtskräftige Bebauungspläne, die in keinem räumlichen Zusammenhang zum vorliegenden Geltungsbereich stehen.

3. Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007) wurde am 18.12.2007 vom Land Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze in § 5 zur Siedlungsentwicklung sowie in § 6 zur Freiraumentwicklung relevant.

Gemäß § 5 Absatz 1 LEPro 2007 soll die Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Entsprechend Absatz 2 LEPro 2007 sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Absatz 3 sieht vor, dass eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt wird.

Gemäß § 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 werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastrukturalien sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Da es bereits überwiegend baulich vorgeprägt ist, entsteht hier durch die Realisierung der Planungsabsicht keine neue Siedlungsfläche. Das wirtschaftliche Potenzial der bereits überwiegend versiegelten und durch gewerbliche Nutzungen geprägten Fläche soll durch die Planungsabsicht aktiviert werden.

Da die Nachnutzung eines vorhandenen Standortes vorgesehen ist, stimmt die Planungsabsicht auch mit den Grundsätzen zum integrierten Freiraumschutz überein. Es kommt zu keiner neuen Inanspruchnahme bzw. Zerschneidung des Freiraums. Die Planung kann einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des ländlichen Raumes sein und unterstützt den landesplanerisch gewollten Ausbau erneuerbarer Energien.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR trat mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LEPro 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

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.

Der Grundsatz 5.1 fordert den Vorrang der Innenentwicklung und Funktionsmischung. Da es sich um eine bereits genutzte Fläche handelt, wird dem Grundsatz entsprochen.

Das Ziel Z 6.2 sieht vor, den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 des LEP HR.

Laut Grundsatz G 8.1 soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Durch die gute regionale und überregionale Erschließung werden lange Wege vermieden.

Laut Grundsatz G 8.3 sollen Planungen an den Klimawandel angepasst werden. Dafür sollen Maßnahmen zu Wasserrückhaltung und -versickerung getroffen werden.

3.3 Regionalplanung

Am 30. April 2019 wurde von der Regionalversammlung die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Dieser Gesamtplan hat zum Ziel, Flächen für den präventiven Hochwasserschutz, für die Rohstoffgewinnung sowie für großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte zu definieren.

3.3.1 Leitbild

Das Regionale Leitbild Prignitz-Oberhavel verfolgt die Zielstellung, gemeinsame Entwicklungsvorstellungen und Aufgaben der Gemeinden für den Planungsraum zu identifizieren. Es basiert auf einer regionalen Standortbestimmung und benennt Entwicklungsrichtungen sowie konkrete Aufgaben. Das Leitbild wird nicht als internes Arbeitsprogramm der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel verstanden, sondern ist an alle Akteure und Akteurinnen in diesem Raum adressiert.

Das Leitbild bildet den Rahmen für die regionale Planung und wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern und Vertreterinnen aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Gesellschaft unter dem Titel

"Zukunft mit Kooperation" entwickelt und 2007 von der Regionalversammlung verabschiedet. Es berücksichtigt die Stärken und Schwächen der Region angesichts sich ändernder Rahmenbedingungen, darunter der demographische Wandel, Globalisierung und Wettbewerb sowie Nachhaltigkeit.

Das Leitbild überprüft verschiedene Entwicklungspfade und leitet daraus Leitlinien für die künftige Entwicklung der Region ab. Der Regionalplan orientiert sich an den Leitlinien und übersetzt diese in verbindliche Vorgaben für die räumliche Entwicklung.

Die vier übergeordneten Leitlinien sind unter folgenden Überschriften zusammengefasst.

- Zukunft mit Kooperation Prignitz-Oberhavel
- Die Wirtschaftsregion Berlin – Hamburg – Häfen national
- Die Tourismusregion Prignitz/Ruppiner Land
- Die lebenswerte Region 2030

3.3.2 Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" regelt in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Vor dem Hintergrund des laufenden Rechtsbehelfsverfahrens ist der Regionalplan nicht bekanntgemacht worden.

Das Hauptziel besteht darin, die Nutzung von Windenergie auf konfliktarme Bereiche zu konzentrieren. Zu diesem Zweck wurden 34 geeignete Gebiete für die Windenergienutzung festgelegt.

Neben den Eignungsgebieten wird ein Vorranggebiet "Freiraum" festgelegt, um wertvolle Freiraumgebiete und ihre Verbindungen zu schützen. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, um technische Überprägung zu verhindern und die behutsame Entwicklung historisch bedeutender Kulturlandschaften zu fördern. In diesen Vorbehaltsgebieten soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden.

Die Festlegungskarte (Satzung vom 21.11.2018) zum Sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ trifft für das Plangebiet keine Darstellungen. Der Ortsteil Zühlisdorf ist im Norden, Westen und Süden vom Vorranggebiet Freiraum umschlossen.

3.3.3 Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“

Am 25. Januar 2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Dieser Plan zielt darauf ab, in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung zu kennzeichnen. Der Teilplan befindet sich derzeit im Vorentwurfsstadium.

3.3.4 Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Er dient der Festlegung und Sicherung Grundfunktionaler Schwerpunkte (GSP) in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz. Damit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um.

In der Regel handelt es sich bei den GSP um die am besten ausgestatteten Ortsteile einer Region. Durch planerische Anreize soll sichergestellt werden, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden den GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt. Insgesamt wurden 22 Ortsteile als GSP definiert.

Entsprechend der Festlegungskarte ist für den Ortsteil Zühlsdorf kein Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Südlich des Ortsteils befindet sich der Grundfunktionale Schwerpunkt Nr. 16 – Mühlenbeck.

3.3.5 Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“

Der Regionalplan „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoff) trat am 29.11.2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. Der ReP-Rohstoff sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen.

Als solche gelten Nutzungen, die die Rohstoffgewinnung dauerhaft ausschließen oder erheblich behindern. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie verkehrlichen und technischen Infrastrukturen. Die Lagerstätten werden in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet gesichert.

Gemäß der Festlegungskarte (Satzung vom 24.11.2010) zum Sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ wird für das Plangebiet kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe festgesetzt.

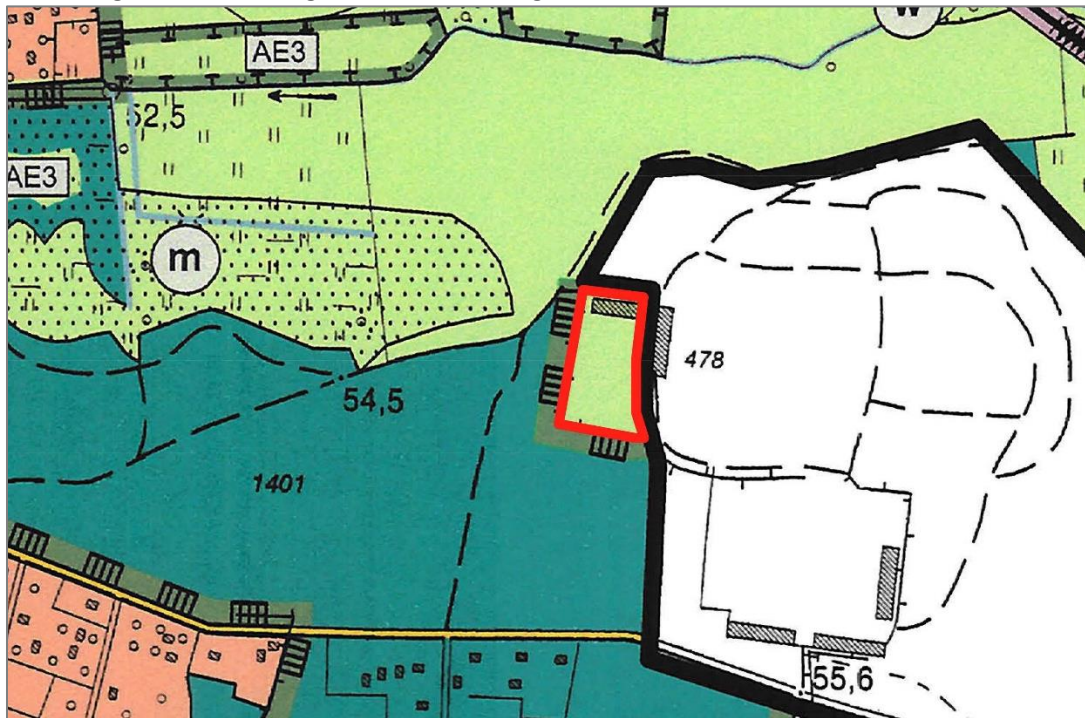
4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mühlenbecker Land besteht aus mehreren Teil-FNP für die einzelnen Ortsteile. Im rechtskräftigen FNP des Ortsteils Zühlsdorf (Feststellungsfassung von 2002) wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der generalisierenden Darstellungsart des FNP entspricht die Darstellung des Plangebietes im FNP, hier insbesondere der Grenzverlauf zur Gemeinde Wandlitz, nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf und somit nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Westlich und südlich (FNP Zühlsdorf) sowie auch nördlich und östlich (FNP Wandlitz) angrenzend sind Waldflächen dargestellt. Im FNP Zühlsdorf ist eine Randsignatur ergänzend aufgenommen, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ zeigt.

Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Dementsprechend wird der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die landwirtschaftliche Fläche soll als gewerbliche Fläche dargestellt werden (vgl. IV.2).

Abbildung 4: Rechtskräftiger FNP mit Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

5. Landschaftsplanung

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans Oberhavel sowie des Landschaftsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land erfolgen im beiliegenden Umweltbericht.

6. Fachplanungen der Gemeinde und sonstige Planungen

6.1 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land (2016)², wurde von der Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 08.05.2017 beschlossen.

Die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre in der Gemeinde Mühlenbecker Land weist auf einen konstanten Wachstumstrend hin. Zukünftig wird erwartet, dass dieser Trend anhält und zusätzliche Anforderungen an die Sicherung und Weiterentwicklung einer qualifizierten Grundversorgung stellt. Die Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt nach den Vorgaben des LEP HR keine zentralörtliche Funktion. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt auf der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde konzentriert sich auf die inhaltliche und räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und die Formulierung von Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Weiteres Ziel der Gemeinde besteht darin, die wohnungsnaher Versorgung in allen Ortsteilen zu verbessern.

² BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, Leipzig 2016

Die Versorgungsfunktionen und das Einzelhandelsangebot sind eng an die Siedlungsstruktur angepasst, weshalb sich die meisten Einzelhandelsanbieter in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow konzentrieren. Im Gegensatz dazu gibt es im gesamten Ortsteil Zühlsdorf keine Nahversorgungsangebote. Dies liegt an der geringen Einwohnerzahl dieser Ortsteile, wodurch das Nachfragevolumen nicht ausreicht, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes sicherzustellen. Für den Ortsteil Zühlsdorf wird unter Berücksichtigung der prognostisch steigenden Bevölkerungszahl eine potenzielle Nahversorgungslage ausgewiesen (Entwicklungspotenzial). Derzeit stehen drei Alternativstandorte zur Verfügung, die alle außerhalb des Geltungsbereichs liegen:

- Potenzieller Standort am Bahnhof Zühlsdorf
- Potenzieller Standort Basdorfer Straße/Kiefernstraße
- Potenzieller Standort Birkenwerder Straße

Für das vorliegende Planvorhaben sind darüber hinaus die folgenden im Konzept benannten Leitlinien zu beachten. In Leitlinie 4 wird bestimmt, dass Einzelhandelsgeschäfte mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, der integrierten Nahversorgungsanlagen und der planungsrechtlich festgesetzten Ergänzungsstandorte eine maximale Verkaufsfläche von 50 m² haben dürfen. Darüber hinaus sind gemäß Leitlinie 6 Neuansiedlungen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Sortimentsliste Mühlenbecker Land“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

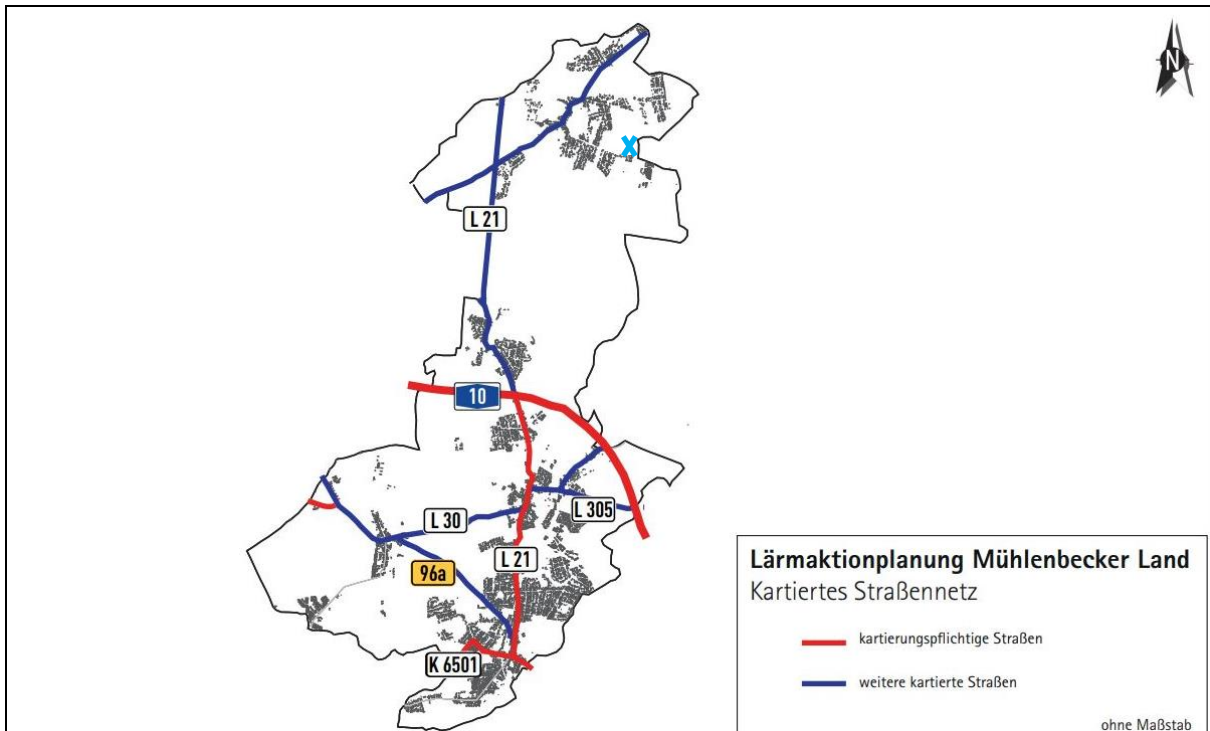
6.2 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan³ in der Fassung vom 08.01.2020 wurde durch die Gemeindevertretung am 24.02.2020 mit einem Selbstbindungsbeschluss bestätigt. Die Planung dient der Gemeinde als Handlungsgrundlage für straßenbauliche und verkehrsrechtliche Baumaßnahmen.

Die Gemeinde ist zur Lärmaktionsplanung an Hauptverkehrsstraßen (> 3 Mio. Kfz/a) verpflichtet. Der Ortsteils Zühlsdorf ist nicht im Pflichtnetz der Kartierung vertreten. Zusätzlich zu den kartierungspflichtigen Straßen wurden in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Straßen mit zu erwartender Lärmbelastung untersucht, für die Modelldaten vorliegen, die im Rahmen der Lärmaktionsplanung verwendet werden können. Das Plangebiet liegt ebenso nicht an einer dieser nicht kartierungspflichtigen Straßen (vgl. Abbildung 5). Für Zühlsdorf wurde keine Schwerpunkte der Betroffenheit identifiziert, daher sind hier keine Maßnahmen zur Lärminderung definiert.

Abbildung 5: Lärmaktionsplanung Mühlenbecker Land, Kartiertes Straßennetz (Plangebiet hellblaues Kreuz)

³ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land: Lärmaktionsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land, Berlin 2020.



Quelle: HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH

Mögliche langfristige Strategie für die Lärmaktionsplanung der Gemeinde Mühlener Land basieren auf folgenden Elementen:

- Lärmprävention und Vermeidung von zusätzlicher Betroffenheit
- Förderung des Radverkehrs
- Förderung des Fußverkehrs
- Vermeidung lärmzeugender Strukturen innerhalb des Gemeindegebietes

Zur Wahrung von Erholungsflächen und -möglichkeiten für die Bevölkerung sind sogenannte „Ruhige Gebiete“ festgelegt worden. Ein ruhiges Gebiet auf dem Land soll frei von durch den Menschen verursachte Geräusche sein. Das nächste ausgewiesene ruhige Gebiet Bahrenbusch/Rennebruch liegt etwa 1 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

6.3 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Mühlener Land⁴ wurde im Jahr 2018 beschlossen und befindet sich seitdem in der Umsetzung.

Das Klimaschutzkonzept dient der systematischen Verankerung des Klimaschutzes als bereichsübergreifende Aufgabe in der Gemeinde. Der zeitliche Horizont erstreckt sich hierbei auf die nächsten zehn bis 15 Jahre. Bei der Bewertung und Analyse aller vorgeschlagenen Maßnahmen liegt der Schwerpunkt auf der Reduzierung von Treibhausgasemissionen. Das Klimaschutzkonzept gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Mühlener Land und behandelt alle relevanten Klimathemen. Die Inhalte des Konzepts sind spezifisch auf die Besonderheiten des Mühlener Landes zugeschnitten und gehen daher über allgemeine Empfehlungen hinaus.

⁴ seecon Ingenieure GmbH im Auftrag der Gemeinde Mühlener Land: Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Mühlener Land, Berlin 2018

Insgesamt werden 38 Maßnahmen in sechs Handlungsfeldern ausgearbeitet. Die einzige konkrete Maßnahme im Ortsteil Zühlsdorf betrifft die Kita „Schneckenhaus“.

6.4 Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft

Die Gemeinden Mühlenbecker Land, Glienicke/Nordbahn, Birkenwerder und Hohen Neuendorf haben 2019 beschlossen, gemeinsam ein interkommunales Verkehrskonzept⁵ "Niederbarnimer Fließlandschaft" zu entwickeln, um eine nachhaltige Verkehrsentwicklung zu fördern. Der Schlussbericht wurde im Oktober 2021 fertiggestellt. Ziel sind neben einer verträglicheren Abwicklung des Kfz-Verkehrs vor allem Maßnahmen für eine Umverteilung der Verkehrsanteile auf den Umweltverbund, d. h. eine Stärkung von Radverkehr und eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots, zu entwickeln. Das übergeordnete Ziel ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Projektgebiet.

In allen Gemeinden wurden die Stärkung des Umweltverbunds als Alternative zum Auto und die Verbesserung der Erreichbarkeit von Ortsteilen, Bahnhöfen und anderen Zielen mittels des Umweltverbunds als Priorität definiert. Im vorliegenden Verkehrskonzept beinhaltet eine Maßnahme die Erhöhung der Taktung auf einen 30-Minuten-Takt nach Zühlsdorf und Wensickendorf.

In Ergänzung zum schienengebundenen Personenverkehr wurde im interkommunalen Verkehrskonzept ein integriertes, gemeindeübergreifendes Buskonzept entwickelt, das als Zubringer zur S-Bahn dient, aber auch vielfältige inner- und zwischengemeindliche Verkehrsbedürfnisse abdeckt. Für den Ortsteil Zühlsdorf sieht das Buskonzept den Baustein Linie 5 auf der Strecke Hennigsdorf – Hohen Neuendorf – Schildow – Zühlsdorf vor.

Das erarbeitete Buskonzept deckt den Großteil der Bevölkerung mit einem attraktiven Busangebot ab, jedoch gibt es einige Erschließungslücken, die durch flexible On-Demand-Verkehre geschlossen werden sollen, u. a. für die Feinerschließung in Zühlsdorf und Wandlitz.

6.5 Klimaschutzprojekt im Naturpark Barnim - ZENAPA

Die Darstellung des Klimaschutzprojektes im Naturpark Barnim „ZENAPA“ erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

7. Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Auf dem Grundstück sind keine Grunddienstbarkeiten oder Baulasten eingetragen.

⁵ Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Urban Expert im Auftrag der Gemeinden Glienicke/Nordbahn, Mühlenbecker Land, Birkenwerder und Hohen Neuendorf: Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft, Hamburg/Berlin 2021

IV. PLANUNGSKONZEPT

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in ein Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung geschaffen werden. Dafür soll die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Eine Aufweitung der bisher genutzten Flächen ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Da es bereits überwiegend hochbaulich vorgeprägt ist, entsteht hier durch die Realisierung der Planungsabsicht keine neue Siedlungsfläche. Das wirtschaftliche Potenzial der bereits überwiegend versiegelten und durch gewerbliche Nutzungen geprägten Fläche soll durch die Planungsabsicht aktiviert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie in III.4 beschrieben, ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelbar. Mit der geplanten Änderung des FNP sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes B-Plan GML Nr. 56 im Ortsteil Zühlsdorf geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gemäß § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll mit der Aufstellung des B-Plans die Änderung des FNP im Parallelverfahren mit Beschluss vom 08.05.2023 erfolgen. Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche.

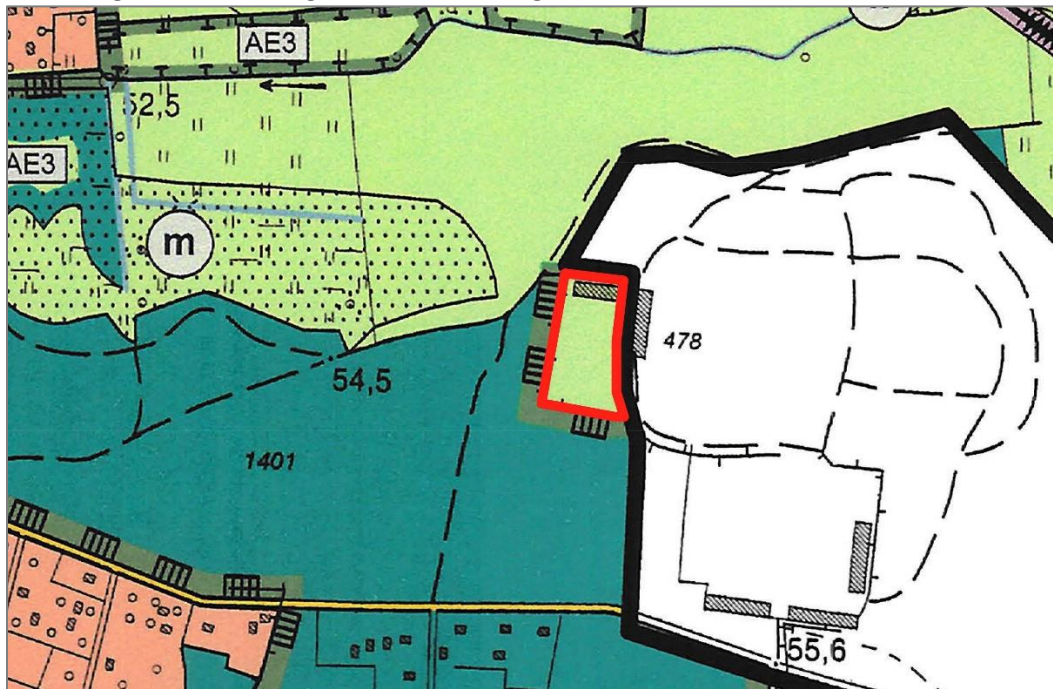
Der Bereich der Änderung des FNP liegt östlich im Ortsteil Zühlsdorf und wird wie folgt begrenzt:

- durch die Gemeinde Wandlitz im Norden und Osten,
- durch das Flurstück 240, der Flur 5, im Westen, sowie
- durch die restliche Teilfläche des Flurstückes 242 im Süden

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,4 ha.

Im rechtskräftigen FNP des Ortsteils Zühlsdorf (Feststellungsfassung von 2002) wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der generalisierenden Darstellungsart des FNP entspricht die Darstellung des Plangebietes im FNP, hier insbesondere der Grenzverlauf zur Gemeinde Wandlitz, nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf und somit nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 6).

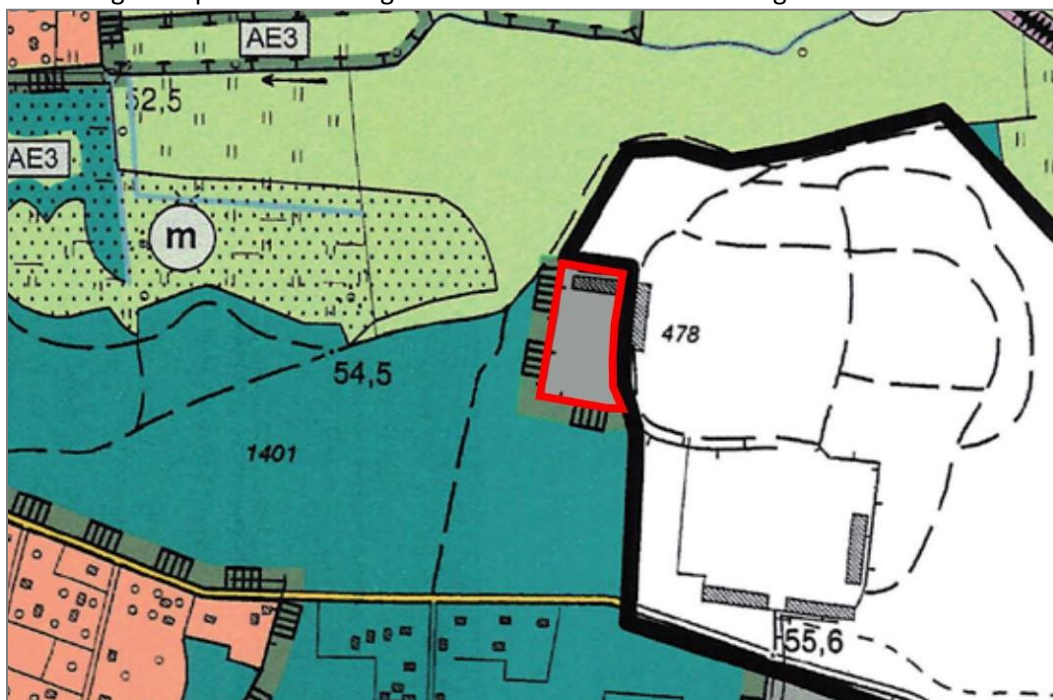
Abbildung 6: Rechtskräftiger FNP mit Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

Die Änderungsfassung des FNP bildet das Planungsziel des Bebauungsplans GML 56 ab, den Geltungsbereich als Gewerbegebiet zu entwickeln. Aufgrund der generalisierten Darstellung des FNP werden die Waldflächen am Rand des Geltungsbereiches nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen. Die ergänzend aufgenommene Randsignatur, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ darstellt, bleibt erhalten.

Abbildung 7: Geplante Änderung des FNP Zühlsdorf mit Änderungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

V. PLANINHALT

1. Nutzung der Baugrundstücke

1.1 Art der Nutzung

Der zentrale Bereich des Flurstücks 242 wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit soll die bereits gewerblich genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Die Nutzung für alternative Energieerzeugung ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetrieb aller Art innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Darüber hinaus gilt § 14 Abs. 3 BauNVO, wonach die Erzeugung solarer Strahlungsenergie als Nebenanlage selbst dann zulässig ist, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

In den textlichen Festsetzungen Nummer 1 und 2 werden einzelne Nutzungen, die der angestrebten Gebietsentwicklung nicht entsprechen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Tankstellen, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind und Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Erschließung des Plangebietes über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz) kann das von Tankstellen und Vergnügungsstellen erzeugte Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen.

Textliche Festsetzung Nummer 1

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO

Textliche Festsetzung Nummer 2

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Mit der textlichen Festsetzung Nummer 3 werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land (vgl. III.6.1) entsprochen werden, das die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, ausschließt. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Sortimentsliste Mühlenbecker Land“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Textliche Festsetzung Nummer 3

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO festgesetzt. Dabei bilden die zulässige Grundfläche (gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO) und die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen über NHN (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO) die Bestimmungsgrundlage. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, um hinreichend Spielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der baulichen Anlagen zu gewähren. Darüber hinaus sind beide Festsetzungen in Gewerbegebieten aufgrund der Gebäudestruktur (z. B. Hallenbauten) nicht sinnvoll. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe ist das Nutzungsmaß hinreichend bestimmt.

Zulässige Grundfläche

In Anlehnung an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Insgesamt wird hierdurch eine Grundfläche von 6.068 m² im Gewerbegebiet ermöglicht.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 66 m über NHN festgesetzt und entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 10 m über Oberkante Gelände. Hierdurch wird gewährleistet, dass das von Waldflächen umgebene Gewerbegebiet nicht negativ auf das Landschaftsbild wirkt.

Einzelne technische Aufbauten mit einer geringen städtebaulichen Wirkung können gemäß textlicher Festsetzung Nummer 4 ausnahmsweise bis zu einer Höhe von drei Metern zugelassen werden. Schornsteine und Ablufteinrichtungen sind hiervon ausgenommen, da diese aus physikalischen Gründen und aufgrund gesetzlicher Bestimmungen teilweise höher sein müssen.

Textliche Festsetzung Nummer 4

Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu drei Meter zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen betrifft nicht Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO in Form eines raumgreifenden Baufensters zugunsten einer bestmöglichen Ausnutzung und großen Flexibilität innerhalb des Gewerbegebietes fest.

Im Westen, Osten und Süden werden die Baugrenzen, gemäß dem erforderlichen Mindestabstand entsprechend § 6 Abs. 5 brandenburgische Bauordnung (BbgBO), mit einem Abstand von drei Metern zur Baugebietsgrenze festgesetzt. Da sich die Bestandsbauten über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus auf das Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf der Gemeinde Wandlitz erstreckt und somit der

überwiegende Teil der nördlichen Bestandshalle und ein Teil des südlich daran angrenzenden Carports außerhalb des Geltungsbereiches liegt, muss das vorliegende Plangebiet im Gesamtzusammenhang mit dem genannten nordöstlich angrenzenden Flurstück 10 betrachtet werden. Dementsprechend wird die nördliche Baugrenze entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um eine Grundstücksübergreifende Bebauung zu ermöglichen.

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit wird erreicht, dass von den umgebenden sensiblen Naturräumen ein schützender Abstand eingehalten wird. Da das Baufenster sehr raumgreifend ist, ist die Unterbringung der nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land problemlos möglich.

Textliche Festsetzung Nummer 5

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 Meter innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bei Einhaltung der Grenzabstände. Eine geschlossene Bauweise entspricht nicht dem Gebietscharakter, eine offene Bauweise würde keine in Gewerbegebieten üblichen Gebäude von über 50 m Länge erlauben und somit die gewerbliche Nutzung unnötig einschränken.

Textliche Festsetzung Nummer 6

Für das Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO

2. Verkehrsflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die die Erschließung des Gewerbegebietes in Richtung Zühlsdorfer Straße/Basdorfer Straße sichert. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 8,5 m, sodass auch größere Lkw und Lastzüge diese befahren können. Die Verkehrsfläche liegt in etwa in dem Bereich, in dem sich heute bereits die Erschließungsstraße befindet. Die Anbindung an die Zühlsdorfer Straße erfolgt aktuell über das östlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz OT Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf). Auf eine direkte Erschließungsstraße über das Flurstück 242 der Flur 005, Gemarkung Zühlsdorf an die Zühlsdorfer Straße/Basdorfer Straße wird aus wirtschaftlichen Erwägungen und aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft vorerst verzichtet. Das angrenzende Grundstück in Wandlitz ist im Eigentum derselben Eigentümerin. Dennoch soll hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden, um zukünftige Sicherheit für die Erschließung des Plangebietes zu haben.

Grundsätzlich wird geregelt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Die Eigentümerin kann dies unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

Textliche Festsetzung Nummer 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3. Grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzliches Planungsziel ist es, dass ausschließlich solche Flächen für die gewerbliche Nutzung festgesetzt werden, die bereits heute genutzt werden. Somit ergeben sich westlich, südlich und östlich an das Gewerbegebiet angrenzend Festsetzungen für Grün- und Waldflächen. Diese Festsetzungen orientieren sich an der real vorgefundenen Situation und nicht an der Darstellung des FNP, da der FNP von Zühlsdorf sowie der FNP von Wandlitz allseitig um das Grundstück Waldflächen zeigt.

Die heute bereits als Wald einzuordnenden Flächen werden als Waldflächen westlich und östlich des Gewerbegebietes festgesetzt. Die restlichen ungenutzten Flächen erhalten die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“. Im weiteren Verfahren werden die Eingriffe bilanziert sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Hierbei können sich insbesondere die Zweckbestimmung und die exakten Abgrenzungen dieser Flächen noch ändern. Zudem ist denkbar, dass diese mit Maßnahmen-, Anpflanzungs- und/oder Bindungsfestsetzungen überlagert werden.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt keine Satzung über die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor. Allerdings ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) das Niederschlagswasser zu versickern sofern es nicht zur Verunreinigung des Grundwassers kommt oder sonstige Belange entgegenstehen. Grundsätzlich ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser nicht in einen Kanal abzuleiten, sondern innerhalb des Geltungsbereichs zu behandeln. Aufgrund der möglichen 80 %igen Versiegelung der gewerblichen Fläche ist eine Rückhaltung und Speicherung auf den Dachflächen der Neubauten hierfür erforderlich.

Textliche Festsetzung Nummer 8

Im Gewerbegebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Neubauten extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im weiteren Verfahren werden die Eingriffe bilanziert sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Darüber hinaus erfolgt eine Kartierung der Fauna und die Anfertigung eines Artenschutzfachbeitrags.

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	7.585 m ²
Private Verkehrsfläche	465 m ²
Waldfläche	3.940 m ²
Private Grünfläche	2.100 m ²
Gesamt	14.090 m²

Alle Werte sind gerundet.

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bereits heute wird das Plangebiet gewerblich genutzt. Durch die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll das Potenzial des bereits großflächig versiegelten Geländes aktiviert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden. Somit bestehen keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

2. Verkehr

Durch die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet sind zusätzliche Verkehre auf der Zühlsdorfer bzw. Basdorfer Straße zu erwarten. Die genannte Straße weist derzeit eine geringe Verkehrsbelastung auf (vgl. III.6.2). Da es sich beim Plangebiet um ein relativ kleines Gewerbegebiet (ca. 1,4 ha) handelt, ist die durch den Bebauungsplan zu erwartende Zusatzbelastung nicht erheblich.

Da das Plangebiet selbst über keine direkte Erschließung über das öffentliche Straßenland verfügt, erfolgt die Anbindung über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz). Beide Liegenschaften sind einer Eigentümerin zugehörig. Die Erschließung wird durch ein einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Südlich des Plangebietes verfügt die Verbindungsstraße zwischen Basdorf und Zühlsdorf über einen einseitigen, straßenbegleitenden etwa zwei Meter breiten Rad- und Fußweg. Dieser wird bereits durch die Zufahrt auf das Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c unterbrochen. Da das Plangebiet über ebendieses Grundstück erschlossen werden soll, kommt es hier zu keiner weiteren Auswirkung auf den genannten Rad- und Fußweg.

3. Immissionsschutz

Trotz geplanter Ausweisung als Gewerbegebiet ist durch die inselartige Lage des Geltungsbereiches nicht mit einer nennenswerten Zunahme von Immissionsbelastungen für die Bevölkerung zu rechnen. Die nächsten Wohngebäude befinden sich in ca. 200 m Luftlinie südlich des Plangebietes. Die Wohnsiedlung liegt eingebettet in Waldstücke. Südlich der Basdorfer Straße in etwa 450 m Luftlinie von der Wohnsiedlung entfernt, besteht die Hoffmann Container & Selbstlader GmbH. Hierbei handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Aufgrund der beschriebenen inselartigen Lage des Plangebietes eingebettet in Waldstücke und der Distanz zur südlich gelegenen Wohnsiedlung wird eine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebieten und Wohnbebauungen gemäß § 50 BImSchG vermieden. Dementsprechend ist eine Steuerung der Immissionssituation im Bebauungsplan nicht notwendig.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land entstehen keine Aufwendungen. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig von der Eigentümerin getragen.

VII. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung“ wurde am 08.05.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (Beschluss-Nr. IV/0644/23/25).

Der Beschluss zur notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans wurde ebenfalls am 08.05.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (Beschluss-Nr. IV/0644/23/25).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 und 2a BauGB inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/17, [Nr. 28]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).