

Gemeinde Mühlenbecker Land

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet

- Abwägende Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans

GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB mit Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a(2)2. BauGB

(Stand 04.11.2021)

Inhaltsverzeichnis:

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 3.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 01.06.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Gemeinde Mühlenbecker Land, Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet vom März 2021 frühzeitig beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen
- 3.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB** erfolgte durch Offenlage nachfolgend aufgeführter Planunterlagen in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021.

Gemäß §3 Abs. 1 Planungssicherungsgesetz – PlanSiG erfolgt der Ersatz der öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet.

Der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung sowie die nachfolgend aufgeführten Planunterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter: [https:// www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauenplanung](https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauenplanung) heruntergeladen und eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://blp.brandenburg.de/> oder <https://www.uvp-verbund.de/bb> zugänglich gemacht. Die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung gemäß §3(1) BauGB konnten unter Beachtung der Corona-Regeln zusätzlich in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 in der in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Liebenwalder Straße 1, FDL Bauordnung und Planung, Raum 105 zu den Dienststunden eingesehen und hierzu Auskunft verlangt werden.

Folgende **Planunterlagen** standen zur frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung:

- Vorentwurf für Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf, Stand März 2021 mit Begründung und Planzeichnung
- Vorentwurf der Änderung der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Zühlsdorf (Teilfläche „südlich neue Bahnhofstraße, östlich Ottostraße, nördlich Fuchsgasse“)

Zur **frühzeitigen Beteiligung gemäß §4(1) BauGB** erhielten die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom 01.06.2021 einen Link zum Herunterladen der o. g. Planunterlagen mit der Bitte um Prüfung, inwieweit deren Belange berührt sind. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB zum Vorentwurf der Bauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen keine Stellungnahmen vor.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 01.06.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Gemeinde Mühlenbecker Land, Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet vom März 2021 frühzeitig beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen

(B - Stellungnahme bezieht sich auf Bebauungsplan; F - Stellungnahme bezieht sich auf Änderung des Flächennutzungsplanes)

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			per Post	eMail / Beteiligungsplattform	Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ, Ort				Zustimmung / Belange nicht berührt	Zustimmung / all- gemeine Hinweise zur Begründung	Anregungen/ Hin- weise zum Vor- entwurf, die im Entwurf abwä- gend berücksich- tigt werden	
1.	Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG		Glockenturmstraße 18	14053	Berlin		info@berliner-erdgasspeicher.de				x
2.	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Stadtplanungsamt	Eichborndamm 215 - 239	13437	Berlin		stadtplanung@reinickendorf.berlin.de				x
3.	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH	Sekretariat Verkaufmanagement	Am Baruther Tor 12 Haus 134/1	15806	Zossen		kontakt@bbg-immo.de	E-Mail vom 03.09.2021 (B,F)			
4.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		poststelle@BLDAM-Brandenburg.de			23.06.2021 (B,F)	
5.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Praktische Denkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		poststelle@BLDAM-Brandenburg.de				x
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA		PF 600354	14403	Potsdam		info@bundesimmobilien.de				x
7.	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	Niederlassung Berlin/Brandenburg	Schönhauser Allee 120	10437	Berlin		pr@bvvg.de				x
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH			01059	Dresden		Susanne.tschendel@telekom.de Ines.Lawrenz@telekom.de			19.07.2021 (B,F)	

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			per Post	eMail / Beteiligungsplattform	Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ, Ort	Zustimmung / Belange nicht berührt			Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden		
9.	E.DIS AG, Regionalbereich West	Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	Finkenburger Straße 51-53	14612	Falkensee		kundenservice@e-dis.de Klaus-dieter.koppe@e-dis.de EKN-N-MAIL-AI-PLAT-FORM@eon.com			14.07.2021 (B,F)	
10.	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH u. a.	WGI GmbH im Auftrag NBB	Postfach 900142	14437	Potsdam		www.infrest.de			08.06.2021 (B,F)	
11.	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG		Paesmühlenweg 10	47638	Straelen		https://portal.bil-leitungs-auskunft.de	E-Mail vom 01.06.2021 (B,F)			
12.	Gemeinde Birkenwerder	Gemeindeverwaltung	Hauptstraße 34	16547	Birkenwerder		info@birkenwerder.de				x
13.	Gemeinde Glienicke Nordbahn	Gemeindeverwaltung	Hauptstraße 19	16548	Glienicke Nordbahn		Engel@glienicke.eu	17.08.2021 (B,F)			
14.	Gemeinde Wandlitz	Gemeindeverwaltung	Prenzlauer Chaussee 157	16348	Wandlitz		gemeinde@wandlitz.de				x
15.	Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation GDMcom GmbH		Maximilianallee 4	04129	Leipzig		leitungs-auskunft@gdm-com.de		16.07.2021 (B,F)		
16.	Handwerkskammer Potsdam		Charlottenstraße 34 - 36	14467	Potsdam		info@hwkpotsdam.de				x
17.	Industrie- und Handelskammer (IHK)	Potsdam	Breite Straße 2a -c	14467	Potsdam		bauleitplanung@ihk-potsdam.de				x
18.	Kreisbauernverband Oberhavel	Geschäftsstelle der Bauernverbände Oberhavel/ Barnim e. V.	Lindenstr. 44 a	16559	Liebenwalde		info@lbv-brandenburg.de				x
19.	Kreishandwerkerschaft Oberhavel		Havelstraße 19	16515	Oranienburg		info@kreishandwerkerschaft-oberhavel.de			23.08.2021 (B,F)	
20.	Landesamt für Bauen und Verkehr		Lindenallee 51	15366	Hoppegarten		LBV-TOEB@LBV.Brandenburg.de poststelle@lbv.brandenburg.de	06.08.2021 (B) 06.08.2021 (F)			
21.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		PF 100933	03009	Cottbus		lbgr@lbgr.brandenburg.de	26.07.2021 (B) 26.07.2021 (F)			
22.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Landentwicklung und Flurneuordnung	Fehrbelliner Straße 4e	16816	Neuruppin		poststelle@lelf.brandenburg.de	17.08.2021 (B)			

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			per Post	eMail / Beteiligungsplattform	Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ, Ort	Zustimmung / Belange nicht berührt			Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden		
23.	Landesamt für Umwelt	Abteilung Technischer Umweltschutz 2	PF 601061	14410	Potsdam		infoline@lfu.brandenburg.de Andrea.Schuster@LfU.Brandenburg.de	30.08.2021 (B) 30.08.2021 (F)			
24.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Oberförsterei Neuendorf	Plötzenstraße 17	16775	Löwenberger Land/OT Neuendorf		Obf.Neuendorf@LFB.Brandenburg.de			19.06.2021 (B,F)	
25.	Landesbetrieb Straßenwesen	NL Eberswalde	Tramper Chaussee 3, Haus 8	16225	Eberswalde		Petra.lisek@ls.brandenburg.de Susann.Geisler@LS.Brandenburg.de		20.07.2021 (B)		
26.	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR		Lindenstraße 34	14467	Potsdam		info@landesbuero.de			1 - Stellungnahme per E-Mail vom 17.08.2021, 10:46 Uhr, 2 - Zurückziehung per E-Mail vom 17.08.2021, 13:23 Uhr 3 - Stellungnahme per E-Mail vom 17.08.2021, 14:12Uhr, und per Post (alle B,F)	
27.	Landesjagdverband e.V.		Saarmunder Str. 35	14552	Michendorf		info@ljv-brandenburg.de				x
28.	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	FD rechtliche Bauaufsicht/Planung (als Sammelbehörde)	Postfach 10 01 45	16501	Oranienburg	3x	Bauordnung.Planung@oberhavel.de			12.07.2021 (B,F)	
29.	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)	Abteilung Wasser- und Bodenschutz	Henning-von-Treskow-Straße 2-13	14467	Potsdam		Poststelle@MLUL.Brandenburg.de				x
30.	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH		Annahofer Straße 1a	16767	Oranienburg, OT Germendorf		info@ovg-online.de				x
31.	Polizeipräsidium Oranienburg						praesidium.potsdam@polizei-internet.brandenburg.de	04.08.2021 (B,F)			
32.	Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung		Henning-von-Tresckow-Straße 2-8	14467	Potsdam		GL5.post@gl.berlin-brandenburg.de			27.08.2021 (B,F)	

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			per Post	eMail / Beteiligungsplattform	Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ, Ort				Zustimmung / Belange nicht berührt	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	Anregungen/ Hinweise zum Vorentwurf, die im Entwurf abwägend berücksichtigt werden	
33.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel,	Regionale Planungsstelle	Fehrbelliner Str. 31	16816	Neuruppin		postkasten@prignitz-oberhavel.de		16.07.2021 (B,F)		
34.	Stadt Hohen Neuendorf	Stadtverwaltung	Oranienburger Straße 2	16540	Hohen Neuendorf		luchterhand@hohen-neuendorf.de Oleck@Hohen-Neuendorf.de	14.07.2021 (B,F)			
35.	Stadt Oranienburg	Stadtverwaltung	Postfach 100143	16501	Oranienburg		stadtplanungp@oranienburg.de				x
36.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“		Mittelstraße 12	16559	Liebenwalde		mail@wbv-schnelle-havel.de	E-Mail vom 14.07.2021			
37.	Zentraldienst der Polizei	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20	15806	Zossen, OT Wünsdorf, GT Waldstadt		kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de			22.09.2021 (B,F)	
38.	Niederbarnimer Wasser- und Abwasserverband NWA		Alte Dorfstraße 2	16515	Oranienburg		info@nwa-zehlendorf.de info.betriebsstelle@nwa-zehlendorf.de nwa.zehlendorf@barnim.de k.aurich@nwa-zehlendorf.de			20.07.2021 (B)	
39.	50Hertz Transmission GmbH	Netzbetrieb	Heidestraße 2	10557	Berlin		leitungsaukunft@50hertz.com www.infrest.de		01.06.2021 (B), 23.07.2021 (B), 22.07.2021 (F),		
40.	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG						www.infrest.de			01.06.2021 (B,F)	
41.	saferay operations GmbH						www.infrest.de	01.06.2021 (B,F)			

3.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanungen

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Archäologisches Landesmuseum
(Nr. lt. Liste TÖB 4) Schreiben vom 23.06.2021 (B/F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgD-SchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen. Sie sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Nr. lt. Liste TÖB 8) Schreiben vom 19.07.2021 (B/F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung der Bauleitplanung übernommen und sind entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich des Plangebietes Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den Straße anliegend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse auf den Grundstücken im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt.</p>

<p>der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ebenso wie bisher, durch die bestehenden anliegenden öffentlichen Straßen. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind im vorliegenden Baugebiet nicht geplant.</p>
--	---

E.DIS AG, Regionalbereich West

(Nr. lt. Liste TÖB 9) Schreiben vom 14.07.2021 (B/F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist, in Abhängigkeit der zukünftig benötigten elektrischen Leistung, möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen. Sie sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich des Plangebietes Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den Straße anliegend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse auf den Grundstücken im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind bisher teilweise jeweils für mehrere Grundstücke gemeinsame Elektroanschlüsse vorhanden.</p>

WGI GmbH im Auftrag NBB (Nr. lt. Liste TÖB 10)

Schreiben vom 08.06.2021 (F/B)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskundschaften zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen. Sie sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich des Plangebietes Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den Straße anlie-</p>

<p>und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1 :500 / Plangröße DIN A2); Plan (Maßstab 1: 10000 / Plangröße DIN A4), Leitungsschutzanweisung, Legende Gas</p>	<p>gend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse auf den Grundstücken im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt.</p> <p>Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> <p>Die bestehenden Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraßen) unmittelbar angrenzend an das Plangebiet können für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen genutzt werden. Darüber hinaus sind diese als Nebenanlagen auf der geplanten Baugebietsfläche zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan bzw. Darstellung im Flächennutzungsplan ist dafür nicht erforderlich.</p>
--	--

Kreishandwerkerschaft Oberhavel

(Nr. lt. Liste TÖB 19) Schreiben vom 23.08.2021 (B/F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet keine Einwände oder Bedenken. Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk/Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Im Plangebiet sind keine Handwerks- oder Gewerbebetriebe vorhanden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebietes auf Grund der geplanten Festsetzungen des vorliegend aufzustellenden Bebauungsplanes.</p>

Landesbetrieb Forst Brandenburg

(Nr. lt. Liste TÖB 24) Schreiben vom 19.06.2021 (B/F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Im Plangebiet sind keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Das Gebiet besteht aus Wochenend- und Ferienhäusern, die z.T. schon dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden. Sämtliche Grundstücke sind komplett gezäunt. Für die vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen und sind entsprechend zu beachten.</p>

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR (Nr. lt. Liste TÖB 26)

1 - Stellungnahme per E-Mail vom 17.08.2021, 10:46 Uhr,

2 - Zurückziehung per E-Mail vom 17.08.2021, 13:23 Uhr;

3 - Stellungnahme per E-Mail vom 17.08.2021, 14:12 Uhr und per Post (alle B,F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>1 - Stellungnahme per E-Mail vom 17.08.2021, 10:46 Uhr</p>	
<p>die im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Im bisherigen Wochenendhausgebiet in Zühlsdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) in Wohnbaufläche notwendig. Gegenüber den Planungsabsichten bestehen unsererseits zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst getroffen werden, wenn genaue Informationen zum Artenvorkommen im Planungsgebiet und den Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu bereits ausgeführt:</p> <p>A 2 Methodik</p> <p><i>Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut und werden entsprechend, teils wohnartig, genutzt. Ziel des Bebauungsplanes GML Nr. 47 "Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße" ist es, im bisherigen Wochenendhausgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke zu schaffen.</i></p> <p><u>Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die über typische Veränderungen in baulichen Bestandsgebieten hinausgehen, ist durch folgende Festsetzungen zur baulichen Nutzung geplant:</u></p> <p>➤ Nutzung baulich vorgrenzter Fläche <i>Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ist jeweils an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude (Wochenendhäuser) geplant. An den bereits bebauten Standorten ist durch die vorhandenen baulichen Nutzungen bereits ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorhanden. Deshalb sind hier die nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung auf Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild) besonders gering.</i></p>

Aus naturschutzfachlicher Sicht geben wir nachfolgende Hinweise:
Eine Begehung der Planfläche im Februar bietet keine gute Grundlage für eine Abschätzung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, da die meisten Arten zu dieser Jahreszeit nicht anwesend oder sichtbar sind. Es sind mehrfache Begehungen durch Fachexperten für die jeweiligen Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten, Pflanzen) notwendig, um eine genaue Bestandsaufnahme durchzuführen und daraus notwendige Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.
Die Prüfung von Gebäuden vor Abrissarbeiten bzw. Gehölzen vor Eingriffen durch einen Sachverständigen, um eine mögliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufzuzeigen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, ist im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzusetzen.

➤ **Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand**

Mit der Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude werden erhebliche Eingriffe in den Baumbestand auf Grund der vorliegenden Planung vermieden.

Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. (siehe unter U.4.4) Ob im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

➤ **Beschränkung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen**

Für jede überbaubare Grundstücksfläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung maximal zulässiger bebauter Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen sowie Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) geplant.

Hierbei wird berücksichtigt, dass GR 120 m² zuzüglich 90m² für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine angemessene Nutzung eines Wohnbaugrundstückes ermöglichen.

Auf den größeren Grundstücken werden hierdurch für die Hauptanlagen Grundflächenzahlen (GRZ) erheblich unter 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) unter 0,3 erreicht.

Bei den kleineren Grundstücken wird die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) so festgesetzt, dass für die Hauptanlage eine GRZ 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine GRZ eingehalten werden.

Das entspricht der in Zühlsdorf ortsüblichen Bebauungsdichte für Wohnbaugrundstücke. (siehe unter 8.2.1)

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

Ermittlung möglicher Auswirkungen auf geschützte Tierarten auf der Grundlage einer Potentialanalyse

Die geplanten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten, dass es bei Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu wesentlichen Neuinanspruchnahmen bisher unbebauter Flächen für bauliche Nutzungen kommt. Durch die Änderung der zulässigen Nutzungen von einem Wochenendhausgebiet hin zu einem Wohngebiet wird sich jedoch, wegen der Dauerhaftigkeit der Wohnnutzung im Unterschied zur saisonalen Nutzung von Wochenendhäusern, der Nutzungsdruck auf den Grundstücken insgesamt erhöhen: Insbesondere der Rückbau bestehender baulicher Anlagen und Eingriffe in den Gehölzbestand können zu Verstößen gegen die Verbote des §44 (1) BNatSchG (Artenschutz) führen.

Um zu ermitteln, welche Tierarten hiervon im Plangebiet durch welche Maßnahmen betroffen sein könnten, erfolgte am 23.02.2021 eine Begehung aller Grundstücke im Plangebiet. Hierbei wurde der vorhandene Gehölz- und Gebäudebestand auf der Grundlage eines vermessenen Lage- und Höhenplanes begutachtet. (siehe Biotoptypenkartierung unter U.4.3.) Die Bäume im Plangebiet wurden auf ihre Eignung als Fortpflanzungsstätten (Höhlungen, Nistkästen) untersucht. Die Gebäude im Plangebiet wurden von außen nach Althestern oder Anzeichen für frühere Nutzungen als Fortpflanzungsstätte abgesucht und auf ihre generelle Eignung als Fortpflanzungsstätten geschützter Arten überprüft. Die Nutzer der Wochenendhäuser wurden zu ihren Beobachtungen von Tierarten auf den Grundstücken und in deren Umgebung befragt.

Im Ergebnis wird nachfolgend eine Potenzialanalyse betroffener geschützter Arten für das Plangebiet erstellt.

An Hand dieser Potentialanalyse soll im Zusammenhang mit zukünftigen Baugenehmigungsverfahren das Erfordernis konkreter Erfassungen geschützter Arten abgeleitet werden.

Ergänzend werden in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

	<p>VI. Hinweise zum besonderen Artenschutz</p> <p><i>Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.</i></p> <p><i>Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.</i></p> <p><i>Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.</i></p>
<p>Ebenfalls ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Rahmen von notwendigen Fällungen bei Kompensationspflanzungen ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze/ Baumarten verwendet werden.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu bereits ausgeführt:</p> <p>U.4.5 Baumschutz</p> <p><i>Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche so geplant, dass hierdurch möglichst wenige Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden.</i></p> <p><i>Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Ob im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.</i></p> <p><i>Die Einschätzung der Erhaltbarkeit des Baumbestandes bezieht sich auf den geplanten möglichen städtebaulichen Eingriff. Gefährdungen durch Windwurf- und -bruch, vorhandene Schäden und Krankheiten können hier nicht beurteilt werden.</i></p> <p><i>Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung). Die Gehölzschutzsatzung wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie ist in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die gegenwärtig geltende Fassung der Gehölzschutzsatzung liegt in der Anlage bei.</i></p> <p><i>Bäume ab einem Stammumfang von 80cm müssen nach § 2 Abs. 2 Nr.1 Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen beim Fachdienst Straßen, Grünordnung der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land beantragt werden. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 130 cm gemessen.</i></p> <p><i>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 geregelt.</i></p> <p><i>Wer geschützte Bäume nach § 2 Abs. 2 fällt, handelt ordnungswidrig und dies kann mit einer Geldbuße von 50.000 Euro geahndet werden.</i></p> <p><i>siehe hierzu unter: https://www.muehlenbecker-land.de/?id=965</i></p> <p>Im Falle der Genehmigung von Baumfällungen wird im betreffenden Genehmigungsbescheid auch Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen festgelegt.</p>

<p>Sollten durch den Neubau der Einfamilienhäuser Veränderungen in der Außenbeleuchtung notwendig sein, ist eine fachgerechte Verwendung sicherzustellen um u.a. Insekten und Fledermäuse vor schädlichen Effekten nächtlicher Beleuchtung weitgehend zu schützen. Dies beinhaltet eine zielgerichtete Beleuchtung von möglichst geringer Intensität. Zudem muss eine Abschirmung der Leuchtmittel erfolgen, um eine Beleuchtung nicht genutzter Bereiche zu vermeiden. Lampen sollten durch ein Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil gekennzeichnet sein, um die Attraktion von Insekten zu minimieren.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>Die Erschließungsstraßen, durch welche das Plangebiet erschlossen wird, sind bereits vorhanden. Es besteht für die Festsetzung dieser Straßen demnach kein Planerfordernis mehr. Deshalb wurden die anliegenden Straßen nicht in das Plangebiet mit einbezogen. Demnach können für diese Straßen im vorliegenden Bebauungsplan auch keine Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung getroffen werden. Das wäre auch deshalb wirkungslos, weil die Straßenbeleuchtung in den ausgebauten Gemeindestraßen anliegend an das Plangebiet bereits vorhanden ist.</p> <p>Für private Außenbeleuchtungen auf den Baugrundstücken besteht bei Wohnnutzungen, ebenso wie bei Wochenendhäusern, nur ein temporärer Bedarf während des Aufenthaltes im Freien. Insofern hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Außenbeleuchtungen, die eine städtebauliche Begründung für eine entsprechende Festsetzung liefern könnten.</p>
<p>Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt:</u> Es erfolgt eine erneute Beteiligung zum Entwurf der Bauleitplanung.</p>
<p>2 - Zurückziehung per E-Mail vom 17.08.2021, 13:23 Uhr</p>	
<p>ich ziehe die gesendete Stellungnahme hiermit zurück. Ich bitte Sie, diese zu löschen und werde Ihnen demnächst eine aktualisierte Version zukommen lassen.</p>	<p><u>Berücksichtigung:</u> Da alle bekannt gewordenen Belange in der Bauleitplanung zu prüfen sind, wurde die vorstehende Stellungnahme trotz des Zurückziehens vorstehend geprüft.</p>
<p>3 - Stellungnahme per E-Mail vom 17.08.2021, 14:12 Uhr und per Post</p>	
<p>die im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Im bisherigen Wochenendhausgebiet in Zühlsdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) in Wohnbaufläche vorgesehen. Gegenüber den Planungsabsichten bestehen unsererseits grundsätzliche Bedenken,</p>	<p><u>Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>Südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet (Wochenendhaus) dar. Neben Wochenendhäusern sind in diesem Gebiet auch bereits mehrere Wohnnutzungen vorhanden. Die geplante Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet als Wohnbaufläche steht weder zur bisherigen Darstellung der südlich angrenzenden Fläche als Wochenendhausgebiet noch zur hier zunehmenden vorhandenen Wohnbebauung in Konflikt.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes ist hierzu dargestellt:</p> <p>5.4 Bestand in der Umgebung des Plangebietes</p> <p><i>Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes befindet sich das Siedlungsgebiet des OT Zühlsdorf, welches hier durch zunehmende Wohnbebauung und eine rückläufige Anzahl von Wochenendhausnutzungen geprägt ist.</i></p>

sodass das oben genannte Verfahren abgelehnt wird. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des als im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiets Wochenendhausgebiet.

Wir befürchten, dass bei erfolgreicher Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Teilfläche zukünftig auch die restliche Fläche zu einem Wohngebiet umgewandelt werden soll.

Fotodarstellung Bestand (alle Fotos Ludewig, 2021)
(...)



Wohnbebauung Ottostraße südlich des Plangebietes



Wohnbebauung Fuchsgasse / Ecke Ottostraße südwestlich des Plangebietes

An das Plangebiet grenzt zudem östlich das LSG Westbarnim an. Eine Umwandlung des Wochenendgebietes in ein Wohngebiet würde das angrenzende LSG nachhaltig negativ beeinflussen, da u.a. mit einer erhöhten Licht- und Lärmbelastung gerechnet werden muss. Das LSG ist bereits durch die westlich angrenzende Wohnbebauung belastet, sodass jede weitere negative Beeinflussung vermieden werden sollte.

Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu ausgeführt:

U.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

(...)

Auf Grund der geplanten Änderung der bisherigen Nutzung des Plangebietes von einem Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet LSG Westbarnim zu rechnen. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet nur Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Von diesen Nutzungen gehen im Vergleich zur bisherigen Erholungsnutzung keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet aus.

Die gemäß §(3) BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden entsprechend den geplanten textlichen Festsetzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Hierdurch werden auch eventuelle Auswirkungen dieser Nutzungen auf das benachbarte LSG vermieden.

<p>Die auf Parzellen individuell zugeschnittene GRZ ist für uns nicht nachvollziehbar. Das Ziel dieser Maßnahme scheint zu sein, eine Bebauung kleinerer Grundstücke zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Es steht demnach das private und nicht das öffentliche Interesse im Vordergrund.</p>	<p><u>Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu ausgeführt:</p> <p>8.2.1 Geplante Grundfläche baulicher Anlagen (...) <i>Wesentliches Planungsziel der vorliegenden Planung ist es, die Umwandlung der vorhandenen Wochenendhausgrundstücke in Wohngebietsgrundstücke durch planerische Festsetzungen so zu steuern, dass erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in diesem Zusammenhang so weit wie möglich vermieden werden. Dies geschieht durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen an den bestehenden Standorten der Hauptgebäude sowie durch die Festsetzung von Grundflächen baulicher Anlagen, die eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen und zugleich erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für bauliche Nutzungen vermeiden. Hierdurch wird auch das Erfordernis von Eingriffen in den Baumbestand auf Grund der vorliegenden Planung minimiert.</i> (...) <i>Hierdurch wird eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke im Plangebiet für Wohnzwecke ermöglicht.</i></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt hierzu: § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (...) <i>(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.</i> (...) <i>(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.</i></p>
<p>Sollte entgegen unserer Auffassung dennoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, geben wir nachfolgende Hinweise:</p> <p>Eine Begehung der Planfläche im Februar bietet keine gute Grundlage für eine Abschätzung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, da die meisten Arten zu dieser Jahreszeit nicht anwesend oder sichtbar sind. Es sind mehrfache Begehungen durch Fachexperten für die jeweiligen Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten, Pflanzen) notwendig, um eine genaue Bestandsaufnahme durchzuführen und dar-</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu bereits ausgeführt:</p> <p>A 2 Methodik</p> <p><i>Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut und werden entsprechend, teils wohnartig, genutzt.</i> <i>Ziel des Bebauungsplanes GML Nr. 47 "Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße" ist es, im bisherigen Wochenendhausgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke zu schaffen.</i></p> <p><u><i>Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die über typische Veränderungen in baulichen Bestandsgebieten hinausgehen, ist durch folgende Festsetzungen zur baulichen Nutzung geplant:</i></u></p> <p>➤ Nutzung baulich vorgenuzter Fläche <i>Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ist jeweils an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude (Wochenendhäuser) geplant. An den bereits bebauten Standorten ist durch die vorhandenen baulichen Nutzungen bereits ein</i></p>

aus notwendige Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Die Prüfung von Gebäuden vor Abrissarbeiten bzw. Gehölzen vor Eingriffen durch einen Sachverständigen, um eine mögliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufzuzeigen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, ist im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzusetzen.

Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorhanden. Deshalb sind hier die nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung auf Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild) besonders gering.

➤ **Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand**

Mit der Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude werden erhebliche Eingriffe in den Baumbestand auf Grund der vorliegenden Planung vermieden.

Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. (siehe unter U.4.4) Ob im Zusammenhang mit der weiterer baulicher Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

➤ **Beschränkung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen**

Für jede überbaubare Grundstücksfläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung maximal zulässiger bebauter Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen sowie Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) geplant.

Hierbei wird berücksichtigt, dass GR 120 m² zuzüglich 90m² für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine angemessene Nutzung eines Wohnbaugrundstückes ermöglichen.

Auf den größeren Grundstücken werden hierdurch für die Hauptanlagen Grundflächenzahlen (GRZ) erheblich unter 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) unter 0,3 erreicht.

Bei den kleineren Grundstücken wird die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) so festgesetzt, dass für die Hauptanlage eine GRZ 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine GRZ eingehalten werden.

Das entspricht der in Zühlsdorf ortsüblichen Bebauungsdichte für Wohnbaugrundstücke. (siehe unter 8.2.1)

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

Ermittlung möglicher Auswirkungen auf geschützte Tierarten auf der Grundlage einer Potentialanalyse

Die geplanten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten, dass es bei Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu wesentlichen Neuinanspruchnahmen bisher unbebauter Flächen für bauliche Nutzungen kommt. Durch die Änderung der zulässigen Nutzungen von einem Wochenendhausgebiet hin zu einem Wohngebiet wird sich jedoch, wegen der Dauerhaftigkeit der Wohnnutzung im Unterschied zur saisonalen Nutzung von Wochenendhäusern, der Nutzungsdruck auf den Grundstücken insgesamt erhöhen: Insbesondere der Rückbau bestehender baulicher Anlagen und Eingriffe in den Gehölzbestand können zu Verstößen gegen die Verbote des §44 (1) BNatSchG (Artenschutz) führen.

Um zu ermitteln, welche Tierarten hiervon im Plangebiet durch welche Maßnahmen betroffen sein könnten, erfolgte am 23.02.2021 eine Begehung aller Grundstücke im Plangebiet. Hierbei wurde der vorhandene Gehölz- und Gebäudebestand auf der Grundlage eines vermessenen Lage- und Höhenplanes begutachtet. (siehe Biotoptypenkartierung unter U.4.3.) Die Bäume im Plangebiet wurden auf Ihre Eignung als Fortpflanzungsstätten (Höhlungen, Nistkästen) untersucht. Die Gebäude im Plangebiet wurden von außen nach Altnestern oder Anzeichen für frühere Nutzungen als Fortpflanzungsstätte abgesucht und auf ihre generelle Eignung als Fortpflanzungsstätten geschützter Arten überprüft. Die Nutzer der Wochenendhäuser wurden zu ihren Beobachtungen von Tierarten auf den Grundstücken und in deren Umgebung befragt.

Im Ergebnis wird nachfolgend eine Potenzialanalyse betroffener geschützter Arten für das Plangebiet erstellt.

An Hand dieser Potentialanalyse soll im Zusammenhang mit zukünftigen Baugenehmigungsverfahren das Erfordernis konkreter Erfassungen geschützter Arten abgeleitet werden.

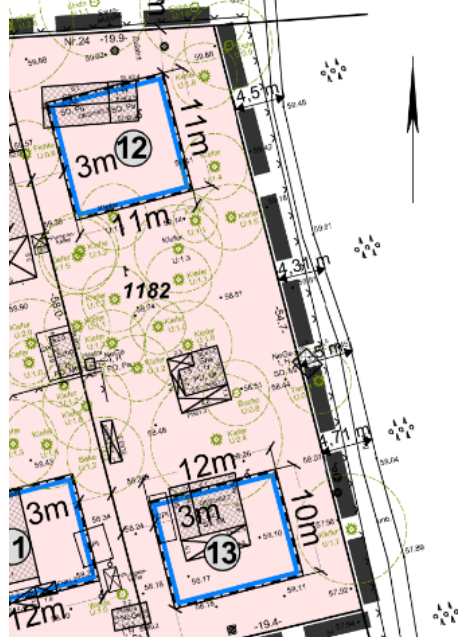
	<p>Ergänzend werden in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:</p> <p>VI. Hinweise zum besonderen Artenschutz <i>Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.</i> <i>Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.</i> <i>Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.</i></p>
<p>Ebenfalls ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Rahmen von notwendigen Fällungen bei Kompensationspflanzungen ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze/ Baumarten verwendet werden.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu bereits ausgeführt:</p> <p>U.4.5 Baumschutz</p> <p><i>Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche so geplant, dass hierdurch möglichst wenige Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden.</i> <i>Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Ob im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.</i> <i>Die Einschätzung der Erhaltbarkeit des Baumbestandes bezieht sich auf den geplanten möglichen städtebaulichen Eingriff. Gefährdungen durch Windwurf- und -bruch, vorhandene Schäden und Krankheiten können hier nicht beurteilt werden.</i> <i>Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung). Die Gehölzschutzsatzung wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie ist in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die gegenwärtig geltende Fassung der Gehölzschutzsatzung liegt in der Anlage bei.</i> <i>Bäume ab einem Stammumfang von 80cm müssen nach § 2 Abs. 2 Nr.1 Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen beim Fachdienst Straßen, Grünordnung der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land beantragt werden. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 130 cm gemessen.</i> <i>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 geregelt.</i> <i>Wer geschützte Bäume nach § 2 Abs. 2 fällt, handelt ordnungswidrig und dies kann mit einer Geldbuße von 50.000 Euro geahndet werden.</i> <i>siehe hierzu unter: https://www.muehlenbecker-land.de/?id=965</i></p> <p>Im Falle der Genehmigung von Baumfällungen wird im betreffenden Genehmigungsbescheid auch Art und Umfang der Ausgleichspflanzungen festgelegt.</p>

<p>Sollten durch den Neubau der Einfamilienhäuser Veränderungen in der Außenbeleuchtung notwendig sein, ist eine fachgerechte Verwendung sicherzustellen um u.a. Insekten und Fledermäuse vor schädlichen Effekten nächtlicher Beleuchtung weitgehend zu schützen. Dies beinhaltet eine zielgerichtete Beleuchtung von möglichst geringer Intensität. Zudem muss eine Abschirmung der Leuchtmittel erfolgen, um eine Beleuchtung nicht genutzter Bereiche zu vermeiden. Lampen sollten durch ein Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil gekennzeichnet sein, um die Attraktion von Insekten zu minimieren.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>Die Erschließungsstraßen, durch welche das Plangebiet erschlossen wird, sind bereits vorhanden. Es besteht für die Festsetzung dieser Straßen demnach kein Planerfordernis mehr. Deshalb wurden die anliegenden Straßen nicht in das Plangebiet mit einbezogen. Demnach können für diese Straßen im vorliegenden Bebauungsplan auch keine Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung getroffen werden. Das wäre auch deshalb wirkungslos, weil die Straßenbeleuchtung in den ausgebauten Gemeindestraßen anliegend an das Plangebiet bereits vorhanden ist.</p> <p>Für private Außenbeleuchtungen auf den Baugrundstücken besteht bei Wohnnutzungen, ebenso wie bei Wochenendhäusern, nur ein temporärer Bedarf während des Aufenthaltes im Freien. Insofern hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Außenbeleuchtungen, die eine städtebauliche Begründung für eine entsprechende Festsetzung liefern könnten.</p>
<p>Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt:</u> Es erfolgt eine erneute Beteiligung zum Entwurf der Bauleitplanung.</p>

Landkreis Oberhavel (Nr. lt. Liste TÖB 28)

Schreiben vom 12.07.2021 (B,F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>1. Belange des Bereiches Planung 1.1 Weiterführende Hinweise zum Bebauungsplan 1.1.2 Begründung <u>Deckblatt der Begründung:</u> Anstelle von „Bebauungsplan OT Mühlenbeck GML Nr. 47“ ist auf dem Deckblatt der Begründung „Bebauungsplan OT Zühlsdorf GML Nr. 47“ anzuführen, da sich das Plangebiet in der Gemarkung Zühlsdorf befindet.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt:</u> „OT Zühlsdorf“ wird auf dem Deckblatt berichtigt.</p>
<p><u>Rechtsgrundlagen:</u> Die gesetzlichen Grundlagen sind zu aktualisieren. Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 wurde am 22. Juni 2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) verkündet. Es trat am 23. Juni 2021 in Kraft. Das Gesetz enthält in Artikel 1 Änderungen des Baugesetzbuchs. Das Baugesetzbuch ist daher ab sofort wie folgt zu zitieren: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.“ In Artikel 2 des Gesetzes sind Änderungen der Baunutzungsverordnung enthalten.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt:</u> Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Entsprechend dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz geänderten BauGB wird das Planverfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB fortgeführt.</p>

<p>Die Baunutzungsverordnung ist daher wie folgt zu zitieren: <i>„Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.“</i> Darüber hinaus enthält das Gesetz in Artikel 3 Änderungen der Planzeichenverordnung. Die Planzeichenverordnung ist daher wie folgt zu zitieren: <i>„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.“</i></p>	
<p><u>Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung:</u> Gemäß o. g. Baulandmobilisierungsgesetz ist der § 17 BauNVO wie folgt geändert worden: „Obergrenzen“ werden zu „Orientierungswerten“ – außer bei Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten, da dort keine Überschreitung zulässig ist. Die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 8.2 (Seite 29 - 32) bedürfen dahingehend einer entsprechenden Anpassung.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Die Änderungen des § 17 BauNVO werden in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p>
<p><u>Zulässigkeit von Nebenanlagen:</u> Eine einschränkende Zulässigkeit von Nebenanlagen im Grenzbereich zur benachbarten Waldfläche im Osten sollte geprüft werden. Der Landschaftsplan der Gemeinde (Vorentwurf der Neuaufstellung vom 21.03.2016) stellt den angrenzenden Wald als „Nadelholzforst“ dar (siehe Punkt U.4.2 Biototypenkartierung Landschaftsplan).</p>	<p><u>Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Die Grundstücke im Plangebiet sind bisher mit Wochenendhäusern bebaut und in diesem Zusammenhang sind auch Nebengebäude bereits zulässig. Somit rückt die bauliche Nutzung mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich näher an den Waldbestand heran, als dies bisher der Fall ist. Östlich des Plangebietes ist ein Waldweg vorhanden, sodass die Plangebietsgrenze einen Abstand von 4,3 bis 5,0m zum eigentlichen Waldbaumbestand hat. (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus der Planzeichnung) Aus diesen Gründen wird von der Festsetzung einer einschränkenden Zulässigkeit von Nebenanlagen im Grenzbereich zur benachbarten Waldfläche im Osten des Plangebietes abgesehen.</p> 

Erhalt von Bäumen:

Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume werden kartografisch mit fortlaufender Nummer erfasst und tabellarisch mit Art, Stammumfang und Lage aufgeführt. Auch angebrachte Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, „dichter Efeubewuchs mit Altnestern“ sowie „ein besonders großer erhaltenswerter Baum“ werden dokumentiert (siehe Punkt U.4.4 Flora – Baumbestand). Damit Verstöße gegen den Artenschutz vermieden und der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ ausreichend berücksichtigt werden, sollten Regelungen zum weitgehenden Erhalt des Baumbestandes („der selbst eine positive Wirkung auf das Klima hat“ - Seite 71, Punkt U.8 Schutzgut Klima) geprüft werden.

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

In der Begründung des Bebauungsplanes wird hierzu bereits ausgeführt:

U.4.5 Baumschutz

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche so geplant, dass hierdurch möglichst wenige Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden.

Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Ob im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.

Die Einschätzung der Erhältbarkeit des Baumbestandes bezieht sich auf den geplanten möglichen städtebaulichen Eingriff. Gefährdungen durch Windwurf- und -bruch, vorhandene Schäden und Krankheiten können hier nicht beurteilt werden.

*Für das Plangebiet gilt die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)**. Die Gehölzschutzsatzung wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie ist in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die gegenwärtig geltende Fassung der Gehölzschutzsatzung liegt in der Anlage bei.*

*Bäume ab einem Stammumfang von 80cm müssen nach § 2 Abs. 2 Nr.1 **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen** beim Fachdienst Straßen, Grünordnung der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land beantragt werden. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 130 cm gemessen.*

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 geregelt.

Wer geschützte Bäume nach § 2 Abs. 2 fällt, handelt ordnungswidrig und dies kann mit einer Geldbuße von 50.000 Euro geahndet werden.

siehe hierzu unter: <https://www.muehlenbecker-land.de/?id=965>

Dem entsprechend sind zusätzliche Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt des Baumbestandes im Plangebiet nicht erforderlich.

<p><u>Nisthilfen:</u> Als Maßnahmenregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollte das Anbringen und dauerhafte Erhalten von „zusätzlichen“ Nisthilfen bzw. Ersatzbiotopen geprüft werden. Die textliche Regelung zum Beseitigen von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen unter 5.(3) ist als „Hinweis zum Besonderen Artenschutz“ aufzunehmen. Bezüglich der „anderen geeigneten Plätze im Plangebiet“ sollte hierbei klargestellt werden, dass vorab mit der unteren Naturschutzbehörde (siehe Stellungnahme uNB) eine Abstimmung erforderlich ist („Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.“).</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die textliche Regelung zum Beseitigen von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen unter 5.(3) wird als „Hinweis zum Besonderen Artenschutz“ aufgenommen. Hierzu wird wie folgt ergänzt:</p> <p>VI. Hinweise zum besonderen Artenschutz <i>Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen. Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen. Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.</i></p>
<p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u> Zum Schutz des Ortsbildes sollte die Aufnahme von Vorschriften zur Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen aufgenommen werden, desgleichen das „Verbot von Schottergärten“ zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Zum Schutz des Ortsbildes wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs.1 BbgBO <i>(1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem durchblickbaren Anteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückseinfriedungen sind zulässig. (2) Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.</i></p> <p>Darüber hinaus ist zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatschG (Artenschutz) folgende Festsetzung in Bezug auf Einfriedungen geplant:</p> <p>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB) <i>(2) Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.</i></p> <p>Auf die Festsetzung der Höhe von Grundstückseinfriedungen wird verzichtet, da im Plangebiet und dessen Umgebung keine ortsübliche Höhe für Grundstückseinfriedungen besteht und eine solche Festsetzung wegen der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet hier auch kompliziert wäre. Die Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung an Grundstückseinfriedungen sind zu beachten.</p>

<p>2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes</p> <p>2.1 Weiterführende Hinweise</p> <p><u>1.1.1 Erschließung</u></p> <p>Hinsichtlich der straßenseitigen Erschließung sind die Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (02/2007) zu berücksichtigen (siehe Punkt 7.2 der Begründung).</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen und sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Gemäß den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind im geplanten reinen Wohngebiet nur Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die betreffenden Gebäude dürfen maximal 2 Vollgeschosse haben und die zulässigen Grundflächen baulicher Anlage sind stark begrenzt. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen haben Abstände von deutlich weniger als 50m zur jeweils anliegenden Gemeindestraße. Es wird davon ausgegangen, dass sich die notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr jeweils auf den anliegenden Erschließungsstraßen befinden.</p>
<p>3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz</p> <p>3.1 Weiterführende Hinweise</p> <p><u>3.1.1 Landwirtschaft</u></p> <p>Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Wegen der Nutzung eines bereits erschlossenen und mit Wochenendhäusern bebauten Plangebietes für die geplante Entwicklung als Wohngebiet wird die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen, insbesondere von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald, durch die vorliegende Planung vermieden.</p>
<p><u>3.1.2 Naturschutz</u></p> <p>Der vorliegende B-Plan Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“ bereitet die Nutzung der Flächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet vor.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Zuge des Umweltberichtes und durch einen explizit angefertigten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag adäquat berücksichtigt.</p> <p>Schutzgebiete nach §§ 23 - 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Natura-2000-Gebiete sind von dem B-Plangebiet nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vorhanden.</p>	<p><u>kein Abwägungsbedarf</u></p>
<p>Die Angaben zum Besonderen Artenschutz werden geteilt und die dahingehend vom Planungsbüro Ludewig getroffenen textlichen Festsetzungen begrüßt.</p>	<p><u>kein Abwägungsbedarf</u></p>

<p>Die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden begrüßt. Die zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurden bislang nicht vollumfänglich einer Kompensation unterzogen. Die zu erwartende Versiegelung durch die überbaubare Grundstücksfläche von 921 m² ist derzeit nicht über einen Durchführungsvertrag mit Dritten rechtlich gesichert. Demnach würden derzeit die durch den B-Plan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht kompensiert gewertet. Zum Satzungsbeschluss müsste ein Übernahmevertrag des Kompensationsanfordernisses mit einem Dritten geschlossen werden. Nach den Angaben, wie in der Begründung zum B-Plan ausgeführt, ist eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht realisierbar.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Auf Grund der vorliegenden Planung wird im Plangebiet eine zusätzliche bebaute Grundfläche von insgesamt maximal 921m² zulässig, die sich in unterschiedlichem Maß auf die 13 Bauplätze im Plangebiet aufteilt.</p> <p>Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. §1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Gemäß BauGB wird der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB wie folgt geregelt: (2) <i>Im beschleunigten Verfahren</i> 4. <i>gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</i></p> <p>Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.</p>
<p>4. Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft 4.1 Weiterführende Hinweise 4.1.1 Gewässerschutz Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wasser-gesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen und sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.</p>

<p>5. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung</p> <p>5.1 Weiterführende Hinweise</p> <p><u>5.1.1 Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde</u></p> <p>Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.</p> <p>Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.</p> <p>Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).</p> <p>Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.</p> <p>Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen und sind entsprechend zu beachten.</p>
<p><u>5.1.2 öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</u></p> <p>Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.</p> <p>Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:</p> <p>Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.</p> <p>Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen und sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ebenso wie bisher, durch die bestehenden anliegenden öffentlichen Straßen. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant.</p> <p>Die Neue Bahnhofstraße und Fuchsgasse enden im Osten jeweils als unbefestigte Stichstraßen mit jeweils unter 50m Länge.</p> <p>Von den Grundstücken an der Neuen Bahnhofstraße östlich der Einmündung Feldstraße und von den Grundstücken an der Fuchsgasse östlich der Einmündung Florastraße werden die Abfall- und Recyclingbehälter zum Entsorgungszeitpunkt durch die Grundstücksnutzer außerhalb der Sackgassenbereiche aufgestellt und nach erfolgter Entsorgung wieder abgeholt.</p> <p>(siehe nachfolgende Planzeichnung Bebauungsplan)</p>

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Gemäß den Planungsunterlagen wird die Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge zum Plangebiet über die anliegenden Straßen gewährleistet.

Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrerschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.



6. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung

6.1 Weiterführende Hinweise

6.1.1 Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten

Jagdrechtliche und fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche mit im Osten angrenzenden Wald handelt. Hier ist nicht ausgeschlossen, dass die Fläche von Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer, ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

6.1.2 Verkehr

Gegen die Planung bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO), unberührt.

Entsprechend § 45 Absatz 6 StVO muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Absatz 1 bis 3 Straßenverkehrs-Ordnung /StVO) darüber einholen;

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages sollte dieser ca. 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen und sind entsprechend zu beachten.

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung aufgenommen und sind entsprechend zu beachten.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen (s. Erläuterungen). 0,2 ha Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO)</p> <p>Erläuterungen In dem ca. 0,9 ha großen faktischen Wochenendhausgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Randbereich des Ortsteils Zühlsdorf und ist an den Siedlungsbereich „Fuchswinkel“ angeschlossen. Eine Umwandlung des Wochenendhausgebietes in Wohnsiedlungsflächen ist damit gemäß Ziel 5.3 LEP HR zulässig.</p> <p>Das Plangebiet ist an drei Seiten zumindest teilweise von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Die Planung kann daher für den westlichen Teil des Plangebietes als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden. Die Umgebung des östlichen Teils des Geltungsbereiches (0,2 ha östlich Feldstraße / Florastraße) ist bisher nicht (wohn-)baulich geprägt; die geplante Entwicklung eines Wohngebietes kann hier unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für die Gemeinde Mühlenbecker Land ca. 15,2 ha) erfolgen.</p> <p><u>Verbindliche Bauleitplanung</u> Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in der Gemeinde keine „Alt-Pläne“ (d.h. vor dem Inkrafttreten des LEP B-B am 15.05.2009 festgesetzt) auf die Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen anzurechnen. Die weiteren (uns bekannten) laufenden Planverfahren können mehrheitlich im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden oder haben nur vergleichsweise kleine Wohnsiedlungsflächen als Planungsziel, so dass – bei alleiniger Betrachtung der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - auch für die vorliegende Planung nicht von einem Widerspruch zu Ziel 5.5 LEP HR auszugehen ist.</p> <p><u>Vorbereitende Bauleitplanung</u> Der wirksame Flächennutzungsplan (hier: fortgeltender Flächennutzungsplan OT Zühlsdorf), der bereits 2002 bekanntgemacht wurde, stellt das Plangebiet als Sondergebiet Wochenendhaus dar und muss geändert werden. Damit sind auch die Darstellungen von Wohnsiedlungsflächen in allen fortgeltenden „alten“ Flächennutzungsplänen hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR zu überprüfen. Erst auf Basis dieser Überprüfung kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung im weiteren Verfahren abschließend festgestellt werden.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Entsprechend der Stellungnahme vom 27.08.2021, Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg, zum Vorentwurf der hier vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich gemäß den Zielen 5.5 und 5.7 LEP HR für die Gemeinde Mühlenbecker Land insgesamt eine Entwicklungsoptionsfläche Wohnen von 15,2 ha + 9,9 ha = 25,1 ha. Ein Anteil von 9,9 ha hiervon kann gemäß Z 5.7 LEP HR ausschließlich im Grundfunktionalen Schwerpunkt OT Mühlenbeck realisiert werden. Die übrige Entwicklungsoptionsfläche kann in allen Ortsteilen der Gemeinde realisiert werden.</p> <p>Mit der hier vorliegenden Planung werden 0,2 ha Entwicklungsoptionsfläche Wohnen in Anspruch genommen. Nach dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land (Bearbeitungsstand 06.03.2019) sind bisher in der Gemeinde insgesamt 4,45 ha Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau sowie Anteile von gemischten Bauflächen, die für Wohnbauten in Anspruch genommen werden, geplant. (siehe Begründung unter 3.1.2) Einschließlich der hier vorliegenden Plangebietsfläche, die im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land (Bearbeitungsstand 06.03.2019) bisher noch nicht berücksichtigt wurde, ergibt sich eine geplante Inanspruchnahme von 4,45 ha + 0,2 ha = insgesamt 4,65 ha Entwicklungsoptionsfläche Wohnen für das gesamte Gemeindegebiet Mühlenbecker Land. Diese bisher geplante Gesamtfläche liegt erheblich unter den Vorgaben des LEP HR für die Gemeinde Mühlenbecker Land von insgesamt 25,1 ha Entwicklungsoptionsfläche Wohnen.</p> <p>Am 22. Juni 2021 wurde im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 verkündet. Es trat am 23.</p>

<p>Ende 2016 haben wir bereits zu einem Vorentwurf für einen Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde Mühlenbecker Land Stellung genommen. Zum damaligen Zeitpunkt und auf der Grundlage des LEP B-B stand insbesondere der Umfang der geplanten Wohnsiedlungsflächen im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. Auf der Grundlage des LEP HR stehen der Gemeinde nun insgesamt ca. 25 ha Potenziale neu zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung (neben der Eigenentwicklungsoption kann die Gemeinde im Ortsteil Mühlenbeck, der als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, über eine Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR in Höhe von 9,9 ha verfügen). Wir regen daher an, geplante Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der bereits begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten und damit eine aktuelle Plangrundlage zu schaffen, die an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und die Entwicklungsziele der Gesamtgemeinde für die nächsten Jahre darstellt. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) • 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) <p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Juni 2021 in Kraft. Es dient insbesondere der Mobilisierung von Bauland für die Deckung des Wohnbedarfs. Das Gesetz enthält in Artikel 1 Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB). U. a. wurde mit §13b BauGB die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB befristet wiedereingeführt. Dem entsprechend soll das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB fortgesetzt werden. (siehe unter 2.2. der Begründung)</p> <p>Bei der weiteren Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Inanspruchnahme von 0,2 ha Entwicklungsoptionsfläche Wohnen gemäß Ziel 5.5 LEP HR durch die hier vorliegende Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Wegen der sehr geringen Größe des betreffenden Flächenanteils sowie wegen der erheblichen Unterschreitung der Vorgaben des LEP-HR für die Wohnentwicklung im bisherigen Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land stehen der hier vorliegenden Planung auch die Ziele 5.5 und 5.7 LEP HR nicht entgegen.</p> <p>Die für die Planung relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden im Rahmen der Planbegründung ermitteln und abwägend angemessen berücksichtigt.</p>
---	---

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst

(Nr. lt. Liste TÖB 37

Schreiben vom 22.09.2021 (B/F)

<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p>Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung</p> <p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.</p>
--	---

Niederbarnimer Wasser- und Abwasserverband NWA

(Nr. lt. Liste TÖB 38

Schreiben vom 20.07.2021 (B)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<u>Hinweise/ Anregungen</u> - keine Einwände - Bitte beachten Sie, dass die satzungsrechtlichen Bestimmungen des NWA hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Erschließung, insbesondere über Beiträge und Gebühren Berücksichtigung finden.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG

(Nr. lt. Liste TÖB 40

Schreiben vom 01.06.2021(B,F)

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	<u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Im Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Gas-Versorgungsnetz vorhanden. Flüssiggasbehälter werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.