

MÜHLENBECKER LAND - BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "BETRIEBSHOF MÜHLENBECKER STRAÙE"

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2008. Die ortsübliche Benennung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.07.2008 erfolgt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2010 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Vorentwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.11.2010 bis zum 02.12.2010 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausliegen: Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr, Mittwoch 9.00 - 12.00 Uhr, Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Freitag 9.00 - 13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.10.2010 im Amtsblatt Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 02.05.2012 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausliegen: Montag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr, Mittwoch 9.00-12.00 Uhr, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.08.2017 bis zum 18.09.2017 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausliegen: Montag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr, Mittwoch 9.00-12.00 Uhr, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-13.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.06.2003 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort des Vermessers: Mühlenbecker Land, den Siegel - Vermessungsstelle: Mühlenbecker Land, den Siegel -
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2017 bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 26.2.2018 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Dezember 2017 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde machte sich eine erneute Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2019, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planung/bauleit-und-fachbereichsplanung/planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegung/> eingesehen werden.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom , bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Maßgaben / Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Erlöschens von Entscheidungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Mühlenbecker Land, den Siegel Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Dienstleistungsgartenbau festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungsgartenbau dient als Teil der gewerblichen Wirtschaft solchen Betrieben, die sich mit der Planung, Erstellung und der Pflege von gärtnerischen Dienstleistungen befassen.

Zulässig sind

- Dienstleistungsgartenbaubetriebe mit zugehörigen Lagerplätzen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise werden zugelassen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Dienstleistungsgartenbau zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO im sonstigen Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

1.3 Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Geländeoberkante der Mühlenbecker Straße im Bereich der Grundstückszufahrt zum Flurstück 25/1 der Flur 3, Gemarkung Schildow.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. der BauNVO

2.1 Einschränkend zu den in Punkt 1.1. genannten zulässigen Nutzungen wird festgesetzt, dass im SO Anlagen unzulässig sind, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

3.1 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) nach Fertigstellung. Die Pflanzungen haben nach den Richtlinien der DIN 18916 zu erfolgen. Liste der zu verwendenden Pflanzenarten:

Lateinisch	Deutsch
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Genista tinctoria	Färber- Ginster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hinweise

- Naturschutz

Das Grundstück ist vom Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" umgeben. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl. 11/98, Nr. 20, S. 482) wurde mit der Verordnung vom 26.3.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 28), die am 28.3.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet wurde und am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten ist, dahingehend geändert, dass die für die bauliche Nutzung im Plangebiet vorgesehene Fläche nun aus dem LSG ausgegliedert ist.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark „Barnim“.

- Bauzeitenregelung:

Damit Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. Juni) festlegt.

- Pflanzmaßnahmen

Gemäß Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur „Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ vom 09. Oktober 2008 (ABl Bbg Nr. 46 2008, S. 2527) ist bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft, die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, grundsätzlich gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

- Gewässerschutz

Der im Norden angrenzende Graben L 064001 ist ein Gewässer II. Ordnung. Zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten ist ein mindestens 5 m breiter Uferstrandstreifen von Bau- und Pflanzmaßnahmen frei zu halten. Die Unterhaltungspflicht obliegt für diesen Graben nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“.

- Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist zu schonen und vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung (Wiederauftrag) zuzuführen. Überschüssiges Abtragungsmaterial aus dem anstehenden geologischen Ausgangsgestein kann abgeführt werden.

Baustelleneinrichtungsfächen, Baumateriallager, Maschinenstellflächen sind so zu errichten dass Bodenverunreinigungen vermieden werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

Während der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.

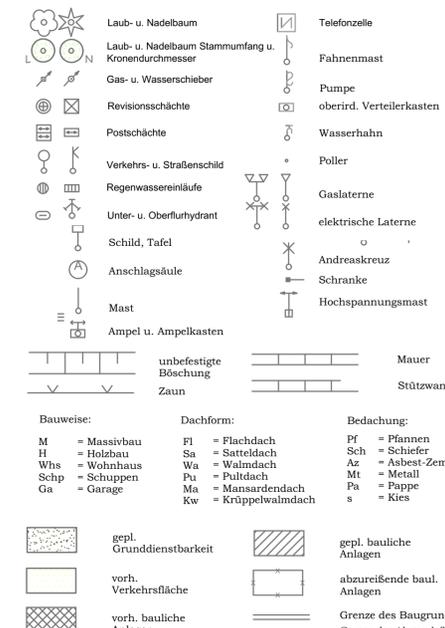
In feuchtem Zustand sollte Boden nicht befahren werden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen – z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen.

Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.

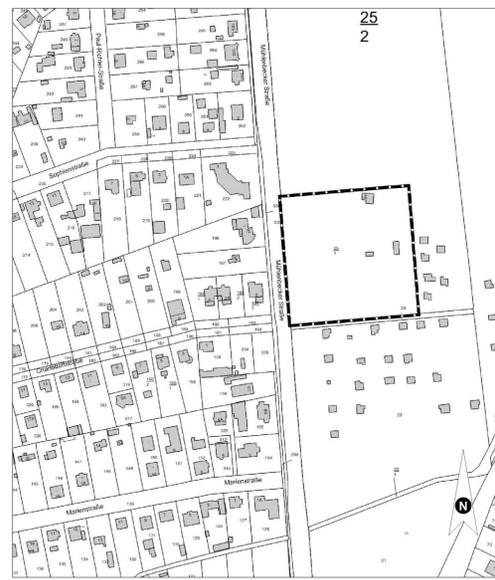
PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANDARSTELLUNGEN



LAGE DES PLANGEBIETES



PLANZEICHEN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)	
	sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Dienstleistungsgartenbau
0,65	Grundflächenzahl
II TH	Geschossigkeit
	maximale Traufhöhe (Bezugspunkt = OK Straße siehe textl. Festsetzungen Pkt. 1.3)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	
	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	private Straßenverkehrsfläche
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
	private Grünfläche, Zweckbestimmung Uferstrandstreifen für den Graben L 064001 (Gewässer II. Ordnung)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Bäume - Erhaltung
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Rechtliche Grundlagen	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634);	
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),	
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist;	
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. Brandenburg I Nr. 14 vom 20.05.2016)	

GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND OT SCHILDOW

Bebauungsplan Nr. 19 "Betriebshof Mühlenbecker Straße"

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab 1 : 500	Entwurf Mai 2019
--	---------------------------	----------------------------