



# **Gemeinde Mühlenbecker Land**

## **Landkreis Oberhavel**

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ**

#### **Begründung**

Exemplar zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

September 2022



# **Gemeinde Mühlenbecker Land**

## **Landkreis Oberhavel**

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ**

#### **Begründung**

Exemplar zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

#### **Vorhabenträger:**

**Landkreis Oberhavel**  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

vertreten durch den Landrat Herrn Volker-Alexander Tönnies

#### **Verfahrensträger:**

**Gemeinde Mühlenbecker Land**  
Mühlenbeck  
Liebenwalder Straße 1  
16567 Mühlenbecker Land

Ansprechpartner: FB 1 Bau, Planung, Wifö, FD Bauordnung, Planung, Tel.: 033056 / 841-0

#### **Bearbeitung:**



**Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH**

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin

**Tel.:** 030 / 86 47 39 0    **Fax:** 030 / 2832767    **Mail:** buero@szsp.de

**Web:** www.szsp.de

#### **Bauleitplanung:**

Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn  
Erik Grunewald, M. Sc.

#### **Umweltbericht:**

Dipl.-Ing. Lutz Bartung  
Teresa Barnick, M.Sc.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>6</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	7
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	8
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>13</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	13
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN.....	14
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	15
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	15
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT.....	17
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	18
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	18
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	18
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>20</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	20
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	20
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	21
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG .....	23
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE .....	24
3.6	FACHPLANUNGEN .....	24
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>25</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	25
4.1.1	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i> .....	26
4.2	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	27
<b>5</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>28</b>
5.1	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT ZWECKBESTIMMUNG „RETTUNGSWACHE“ .....	28
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i> .....	28
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i> .....	29
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	30
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN.....	30
5.2.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i> .....	30
5.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN.....	31
5.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	31
5.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i> .....	32
5.3.3	<i>Externe Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	33
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	34
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	34
5.6	REGELUNGEN IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG.....	34
5.7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	34
5.8	HINWEISE.....	35
5.9	PLANUNTERLAGE.....	36
5.10	FLÄCHENBILANZ .....	36
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>38</b>
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	38
7.2	VERKEHR .....	38
7.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	38
7.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN .....	38
7.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT.....	38
7.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	39

---

7.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	39
<b>8</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>42</b>

- Textliche Festsetzungen

- Bestandskarte zum Umweltbericht

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49

- Vorentwurf für den Neubau einer Rettungswache, Panter Architekten, Stand 29.07.2022 (gesonderte Unterlage)

- Vorplanung Verkehrsanlagen für den Neubau einer Rettungswache in Schönfließ, Dr. Löber, Erläuterungsbericht Stand 06/2022 (gesondertes Gutachten)

- Faunistische Kartierung, Büro Alnus, Stand Juni 2022 (gesondertes Gutachten)

# 1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 20. September 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Antrag des Landkreises Oberhavel als Vorhabenträger. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Rettungswache auf einer verkehrsgünstig am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schönfließ gelegenen Fläche an der Bergfelder Chaussee (B 96a). Angestrebt wird die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers sowie der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen. Bestandteil der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der dauerhaften Anbindung des Standortes an die angrenzende Bundesstraße über einen bereits vorhandenen Wirtschaftsweg. Die aus straßenrechtlicher Sicht bislang an „Freier Strecke“ der B 96a gelegenen Flächen sollen zur Vermeidung von Anbauverboten nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zukünftig der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) zugeordnet werden. Zur Versetzung des OD-Steins erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2022 ein entsprechender Antrag der Gemeinde Mühlenbecker Land als Träger der Planungshoheit beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße.

Da im vorliegenden Fall durch den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer ein konkretes Vorhaben durchgeführt werden soll, hat sich die Gemeinde Mühlenbecker Land zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB entschlossen. Damit verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages und einer mit der Gemeinde abgestimmten Plankonzeption (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Die entstehenden Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger getragen. Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB liegen vor bzw. müssen vor Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die vorliegende Vorentwurfsfassung der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Mit der frühzeitigen Unterrichtung erfolgt zudem die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit der frühzeitigen Beteiligung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Soweit sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, werden sie gebeten, diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ („Flächennutzungsplan Schönfließ“) vorgesehen.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

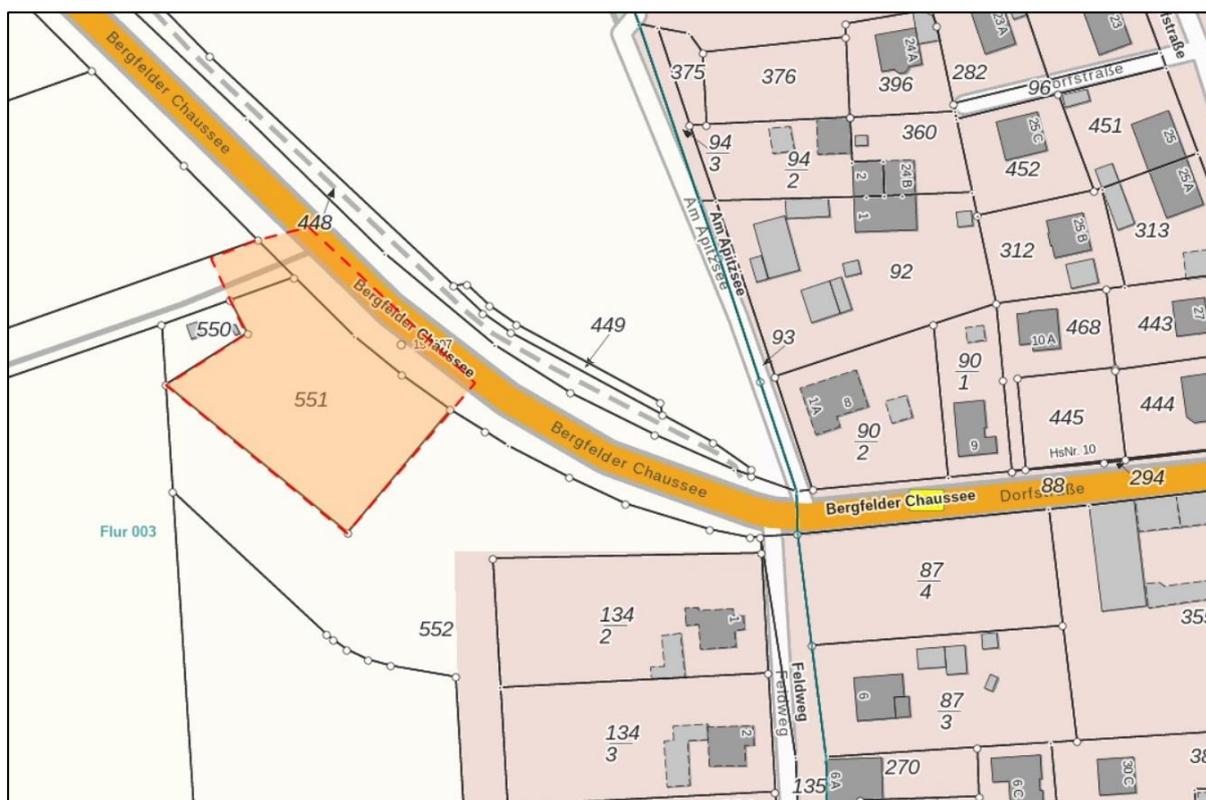
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schönfließ der Gemeinde Mühlentor auf einer Fläche südlich der Bergfelder Chaussee. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst eine Teilfläche des bisherigen Flurstücks 213 und heutige **Flurstück 551** der **Flur 3** in der **Gemarkung Schönfließ**.

Zur Regelung der Anbindung des Grundstücks an die Bundesstraße wird mit der vorliegenden Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Teilfläche des angrenzenden Wirtschaftsweges (**Flurstück 76 tw.**, **Flur 3**, **Gemarkung Schönfließ**) in den Geltungsbereich einbezogen.

Zum besseren Planverständnis sowie zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber der Bundesstraße 96a wird zudem die angrenzende Bundesstraße (Bergfelder Chaussee) bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und nachrichtlich übernommen (**Flurstück 470 tw.**, **Flur 3**, **Gemarkung Schönfließ**).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst damit in der Fassung des Vorentwurfs das Flurstück 551 sowie die einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 76 und 470 der Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ mit einer Größe von insgesamt rund **0,31 ha**. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Flächenausdehnung beträgt rund **65 m** entlang der Bundesstraße sowie rund **50 m** entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Im weiteren Planverfahren erfolgt eine Prüfung der möglichen Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen des südlich und östlich angrenzenden Flurstücks 552 zur weiteren Eingrünung des Standortes sowie zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.



**Abb. 1:** Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“, Katasterstand vom 22.06.2022 (WebAtlasDE und Liegenschaftskarte: © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-dy/by-2-0, Daten verändert). Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und ist kein amtlicher Nachweis. Der amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ erfolgt auf Antrag des Landkreises Oberhavel. Der Fachdienst Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht des Landkreises plant auf den von der Gemeinde Mühlenbecker Land erworbenen Flächen an der B 96a den Neubau einer Rettungswache.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den angestrebten Bau der Rettungswache und der verkehrlichen Anbindung der Flächen an die angrenzende Bundesstraße sowie zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung der im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

Unter Berücksichtigung des Standortvorteils mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 96a werden die Belange des Erhalts landwirtschaftlicher Nutzflächen gegenüber der Ansiedlung der benötigten Rettungswache zurückgestellt.

Von Seiten des Landkreises Oberhavel erfolgte für den geplanten Standort der Rettungswache im Vorfeld eine Standortabwägung bzw. **Alternativenprüfung**.

Ausschlaggebend für die Entwicklung des Standortes an der Bergfelder Chaussee war insbesondere die Anforderung des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht an den Standort der neuen Rettungswache. Daher waren in der Standortabwägung insbesondere die fachlichen Anforderungen an das Grundstück, auf dem die Rettungswache errichtet werden kann, zu berücksichtigen. An dieses Baugrundstück hat der Landkreis Oberhavel, Fachdienst Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten, folgende **Anforderungen** gestellt:

- Grundstücksgröße ca. 2.000 m<sup>2</sup>,
- Zentrale Lage innerhalb des Rettungswachenversorgungsbereichs (möglichst am Standort Schönfließ),
- Gute Verkehrsanbindung, möglichst nahe an der B 96,
- Bebaubar mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche,
- Bebaubar mit einem zweigeschossigen Gebäude, um getrennte Bereiche der Notfallrettung und für Schulungsmaßnahmen zu schaffen.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien hat der Landkreis nachfolgende **Standortalternativen** geprüft:

- a. Flurstück 87/4 der Flur 1 in der Gemarkung Schönfließ (16567 Mühlenbecker Land, Dorfstraße),
- b. Flurstück 437 der Flur 1 in der Gemarkung Schönfließ (16567 Mühlenbecker Land, Ackerpläne),
- c. Noch zu vermessende Teilfläche der Flurstücke 20, 21 und 22 der Flur 2 in der Gemarkung Schönfließ (16567 Mühlenbecker Land, Ackerpläne),
- d. Noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 213 (jetzt Flurstück 551) der Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ (16567 Mühlenbecker Land, Bergfelder Chaussee).

zu a.

Grundstücksgröße: 1.811 m<sup>2</sup>,

Nutzung: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Grünanlage),

Bebauung: unbebaut,

Lage:	Schönfließ, direkt an der Bundesstraße B 96,
Verfügbarkeit:	Eigentümerin: Privat,
Bebaubarkeit:	Innenbereich (Mischgebiet), ggf. Einschränkungen wegen Lärmimmissionen (Lärmschutzgutachten erforderlich),
Sonstiges:	Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich, da innerhalb des Bodendenkmals Dorfkern, Kirche, Siedlung.



Gemarkung Schönfließ,  
Flur 1,  
Flurstück 87/4

Das Grundstück erfüllt die Standortkriterien für die zu errichtende Rettungswache hinsichtlich seiner Lage, Anbindung an das Straßennetz und Größe. Die Eigentümerin des Grundstücks war allerdings nicht zum Verkauf an den Landkreis Oberhavel bereit. Das Grundstück stand somit nicht für den Bau der Rettungswache zur Verfügung.

zu b.

Grundstücksgröße:	1.807 m <sup>2</sup> ,
Nutzung:	Landwirtschaft (Grünland),
Bebauung:	unbebaut,
Lage:	Schönfließ, ca. 50 m von der nächsten öffentlichen Straße (Dorfstraße) entfernt,
Verfügbarkeit:	Eigentümer: Gemeinde Mühlenbecker Land,
Bebaubarkeit:	Außenbereich, lt. Flächennutzungsplan Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, Änderung des Flächennutzungsplanes und Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich, ggf. Einschränkungen wegen Lärmimmissionen (Lärmschutzgutachten erforderlich),
Sonstiges:	Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich, da innerhalb des Bodendenkmals Dorfkern, Kirche, Siedlung.



Gemarkung Schönfließ,  
Flur 1,  
Flurstück 437

Das Grundstück erfüllt die Standortkriterien für die zu errichtende Rettungswache hinsichtlich seiner Lage und Größe. Allerdings wäre die Frage der Erschließung zu klären, da sich das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße befindet. Da das Bauvorhaben nicht nach § 35 BauGB zulässig ist, wäre die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig. Ggf. würden öffentliche Belange durch die Zersiedlung des Außenbereiches im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt.

Aufgrund der anderweitigen Planungsziele der Gemeinde Mühlenbecker Land für die Nutzung des Grundstücks und der fehlenden verkehrlichen Erschließung des Grundstücks wurde die Auswahl dieses Standortes nicht weiterverfolgt.

zu c.

Grundstücksgröße: ca. 2.000 m<sup>2</sup> (noch zu vermessende Teilfläche),

Nutzung: Landwirtschaft (Ackerland),

Bebauung: unbebaut,

Lage: Schönfließ, am Ortsrand angrenzend an einen Gartenbaubetrieb, Abstand zur Wohnbebauung ca. 40 m, keine direkte Anbindung an die Glienicker Chaussee, im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim,

Verfügbarkeit: Eigentümer: Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebaubarkeit: Außenbereich, lt. Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft Änderung des Flächennutzungsplanes und Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich, ggf. Einschränkungen wegen Lärmimmissionen (Lärmschutzgutachten erforderlich),

Sonstiges: --



Gemarkung Schönfließ,  
Flur 2,  
Flurstücke 20 (tw), 21 (tw) und 22

Das Grundstück erfüllt die Standortkriterien für die zu errichtende Rettungswache hinsichtlich seiner Lage und Größe. Allerdings wäre die Frage der Erschließung zu klären, da sich das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße befindet. Da das Bauvorhaben nicht nach § 35 BauGB zulässig ist, wäre die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig. Ggf. würden öffentliche Belange durch die Zersiedlung des Außenbereiches im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt.

Aufgrund der fehlenden verkehrlichen Erschließung des Grundstücks und seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde die Auswahl dieses Standortes nicht weiterverfolgt.

zu d.

Grundstücksgröße:	2.196 m <sup>2</sup> (aktuelle Größe des Flurstücks im Ergebnis der Teilungsvermessung),
Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland),
Bebauung:	keine,
Lage:	Schönfließ, direkt an der Bundesstraße B 96, Abstand zur Wohnbebauung ca. 65 m
Verfügbarkeit:	Eigentümerin: Gemeinde Mühlenbecker Land,
Bebaubarkeit:	Außenbereich, lt. Flächennutzungsplan Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, Änderung des Flächennutzungsplanes und Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich,
Sonstiges:	--



Gemarkung Schönfließ,  
Flur 3,  
Flurstück 213 (tw.), jetzt Flurstück  
551

Die Teilfläche erfüllt die Standortkriterien für die zu errichtende Rettungswache hinsichtlich ihrer Lage, Anbindung an das überörtliche Straßennetz, Größe und Verfügbarkeit. Die Gemeinde Mühlenbecker Land unterstützt das Vorhaben des Landkreises Oberhavel zum Neubau einer Rettungswache an diesem Standort und hat dem Verkauf einer Teilfläche an den Landkreis Oberhavel zugestimmt. Daher wurde es für das geplante Vorhaben gewählt. Da das Bauvorhaben nicht nach § 35 BauGB zulässig ist, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig. Ggf. würden öffentliche Belange durch die Zersiedlung des Außenbereiches im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt.

Mit Beschluss des Kreisausschusses vom 06.09.2021 wurden die Voraussetzungen für den Erwerb einer ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des (bisherigen) Flurstücks 213 der Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ und die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Errichtung der geplanten Rettungswache geschaffen.

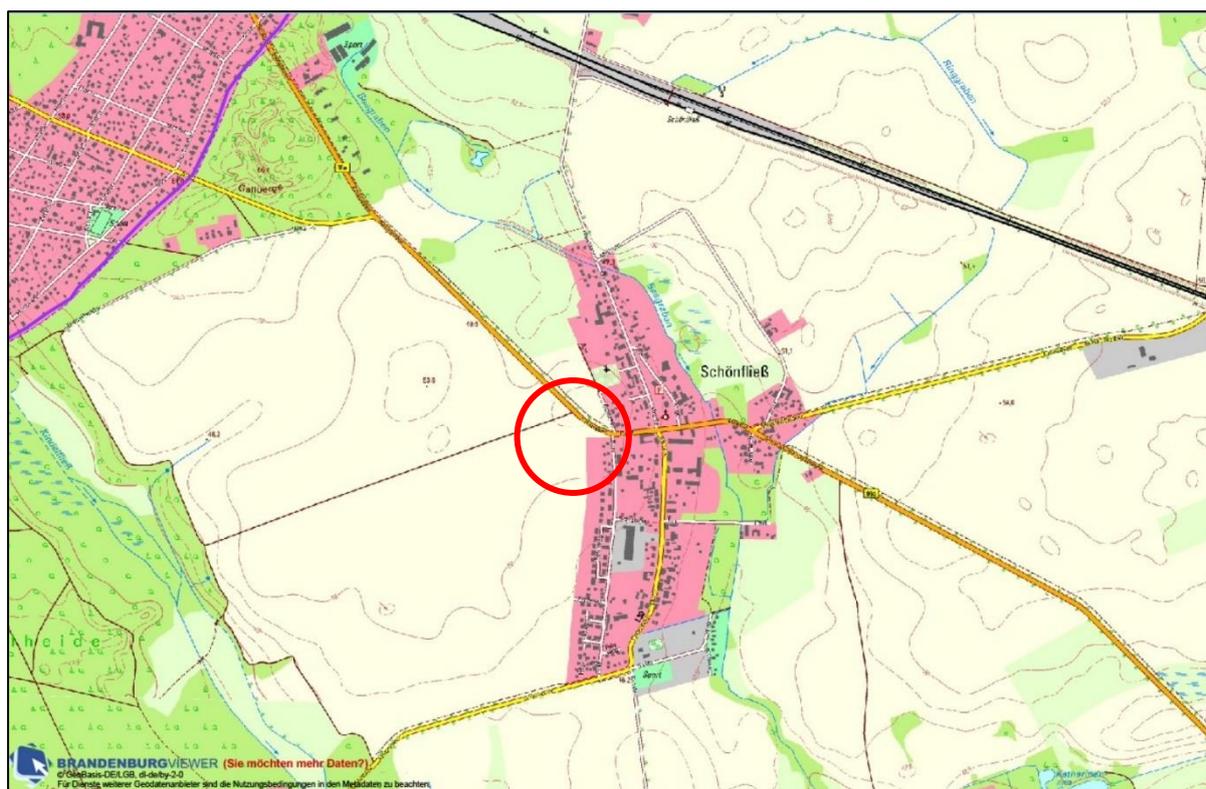
## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land befindet sich im äußersten Südosten des Landkreises Oberhavel an der Landesgrenze zur Bundeshauptstadt Berlin mit den Bezirken Reinickendorf im Westen und Süden sowie Pankow im Südosten. Im Südwesten grenzt die Gemeinde Mühlenbecker Land an die Gemeinde Glienicke/Nordbahn.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes der Gemeinde Mühlenbecker Land unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Schönfließ. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Die Flächen nördlich des Wirtschaftsweges werden für den Erwerbsgartenbau genutzt (Heidelbeeren). Nordöstlich verläuft die Bundesstraße 96a (Bergfelder Chaussee) in Richtung Bergfelde.

Die östlich gelegenen Flächen sind geprägt von Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit zum Teil ländlich geprägten Ziergärten. Zwischen dem Plangebiet und den rückwärtigen Gartenflächen der Wohngrundstücke befindet sich ein aufgelockerter Gehölzstreifen. Der Abstand zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze des geplanten Standortes der Rettungswache und der rückwärtigen Grundstücksgrenze des nächstgelegenen Wohngrundstücks beträgt rund 32 m, der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung rund 83 m. Die südöstlich gelegenen Flächen sind geprägt von dichter Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten.



**Abb. 2:** Lage des Baugebietes im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land (DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-dy/by-2-0, Daten verändert)

Rund 1 km nördlich verläuft der Berliner Außenring der Bahn und der Berliner S-Bahn. Die Entfernung zum Ortszentrum von Mühlenbeck als Sitz der Gemeindeverwaltung beträgt rund 3 km, die Entfernung zum Stadtzentrum von Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Oberhavel beträgt rund 16 km. Die Entfernung zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 3 km.



## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die zweistreifig ausgebaute Bundesstraße 96a und einen daran anbindenden Wirtschaftsweg. Über die nach Norden in Richtung Bergfelde und Birkenwerder sowie nach Süden in Richtung Schildow und Berlin führende Bundesstraße und die daran anbindenden Straßen ist der Standort unmittelbar an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Auf der nördlichen Seite der Bundesstraße verläuft für beide Fahrrichtungen ein gemeinsamer Fuß- und Radweg.

Das Wegestück (Flurstück 76, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) hat eine Breite von rund 12,00 m. Ein bedarfsgerechter Ausbau der Anbindung und eine planungsrechtliche Sicherung als Zufahrtsstraße zur geplanten Rettungswache sind Bestandteil der Planung.

Die aus straßenrechtlicher Sicht bislang an „Freier Strecke“ der B 96a gelegenen Flächen sollen zur Vermeidung von Anbauverboten nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zukünftig der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) zugeordnet werden. Zur erforderlichen Versetzung des OD-Steins um rund 160 m in Richtung Bergfelde erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2022 ein entsprechender Antrag der Gemeinde Mühlenbecker Land als Träger der Planungshoheit beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße.

Der Ortsteil Schönfließ ist eingebunden in das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinien 806, 809, 810) sowie in das Netz der Berliner S-Bahn (S 8 Zeuthen – Berlin Ostkreuz – Birkenwerder).

Auf Höhe der Gemeindestraße „Feldweg“ besteht eine Quermöglichkeit vom innerörtlich auf der nördlichen Seite der Bergfelder Chaussee verlaufenden Fuß- und Radweg auf die südliche Seite der Bergfelder Chaussee. Der Fuß- und Radweg wird auf der südlichen Seite jedoch nicht weitergeführt und endet östlich des Plangebietes.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die im Gemeindegebiet tätigen örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bezüglich ihres Leistungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten gebeten.

### Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt für den Ortsteil Schönfließ durch die **Wasser Nord GmbH & Co. KG**. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Fließtal**.

Nach derzeitigem Kenntnisstand tangiert das Plangebiet eine Wasserleitung DN 700 GG der **Berliner Wasserbetriebe**.

### Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### **Elektroenergie und Erdgas**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.DIS AG**. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich auf der Südseite der Bergfelder Chaussee Mittel- und Niederspannungsleitungen der E.DIS AG, die auch das Grundstück der geplanten Rettungswache tangieren.

Zum Betriebsstandort (Gasdruck-Regelanlage) der **NBB Netzgesellschaft** führen unterirdische Gasdruckleitungen, deren Schutzstreifen auch das Grundstück der geplanten Rettungswache tangieren.

### **Telekommunikationsanlagen**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich auf der Südseite der Bergfelder Chaussee Telekommunikationslinien, die auch das Grundstück der geplanten Rettungswache tangieren. Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um detaillierte Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

### **Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die **Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH (AWU)**.

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. 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. Weiterhin ist die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.

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

Im Ergebnis von Vorgesprächen der Vorhabenträgerin mit der AWU bestehen auf der Grundlage der vorgelegten Erschließungsplanung keine weiteren Anforderungen und es ist keine Wendeanlage erforderlich. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

### **Brandschutz**

Im Hinblick auf die, aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zu gewährleistende, Löschwasserversorgung wird die zuständige Wasser Nord GmbH & Co. KG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft zu den spezifischen Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind nach derzeitigem Stand pro Stunde wenigstens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten inneren Verkehrsflächen der künftigen Rettungswache sind nach derzeitigem Informationsstand ausreichend dimensioniert um auch eine Befahrung durch Löschfahrzeuge zu gewährleisten.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteils Schönfließ im Naturraum des Westbarnim, einem Untergebiet der Ostbrandenburgischen Platte. Das Geländere relief ist mit Höhen um 50 m relativ eben und fällt nach Westen in Richtung Kindelfließ ab.

Wie das gesamte Gemeindegebiet Mühlenbecker Land ist das Plangebiet Bestandteil des Naturparks „Barnim“. Das Grundstück der geplanten Rettungswache grenzt zudem unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ (DE 3246-602). Der Wirtschaftsweg sowie Teilflächen der Bundesstraße befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind die FFH-Gebiete „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) rund 3 km östlich und „Eichwerder Moorwiesen“ (DE 3346-302) rund 3 km südlich.

Die Flächen der geplanten Rettungswache wurden im Rahmen der Biotopkartierung zum Umweltbericht den Biotoptypen 09140 *Ackerbrache*, 09134 *Intensivacker*, 032001 *Rudera le Gras- und Staudenfluren* und 071021 *Flächige Laubgehölze frischer Standorte* zugeordnet. Die im Plangebiet und angrenzend vorkommenden Biotoptypen sind der beigefügten Bestandskarte zum Umweltbericht zu entnehmen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Die überwiegend aus älteren Kastanien gebildete Allee im Straßenraum der Bergfelder Chaussee unterliegt dem gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG. Im Bereich des Wirtschaftsweges befindet sich stark geschädigter Spitzahorn. Weitere Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten erfolgte im Frühjahr und Sommer 2022 eine faunistische Kartierung. Auf dem Grundstück der geplanten Rettungswache wurden keine Brutvögel festgestellt. Im Bereich des Wirtschaftsweges wurde das Revier einer Dorngrasmücke festgestellt. Im Bereich der Alleebäume wurde das Revier einer Kohlmeise festgestellt. In größerer Entfernung westlich des Plangebietes wurde das Revier einer Feldlerche festgestellt. Die im Plangebiet und angrenzend vorkommenden Brutreviere sind der beigefügten Bestandskarte zum Umweltbericht zu entnehmen.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie einige Reptilien- und Amphibienarten wurden nicht festgestellt. Da die vorkommenden Altbäume von der Umsetzung der Planung nicht betroffen sind, erfolgte keine Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Holz bewohnenden Käfern.

Die Böden werden von sandigen Lehmen bestimmt. Böden von besonderem und hohem Wert, wie Moorböden, grundwasserbeeinflusste Mineralböden oder andere besondere geologische Bildungen kommen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt über 30 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist gering.

Die weitgehend unversiegelten Flächen sind klimatisch nicht belastet. Im Hinblick auf mögliche Luftschadstoffe befinden sich die Flächen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße. Mögliche Staubbela stungen ergeben sich durch landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen in einem üblichen Umfang.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht bekannt.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 der Begründung sowie zu entnehmen.

## 2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht oder eine mögliche Kampfmittelbelastung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Baudenkmale**.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht im Bereich eines bekannten Bodendenkmals**. Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

1. Sollten bei den 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 und 2 BbgDSchG). 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).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Der Landkreis Oberhavel als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zu Belangen des Denkmalschutzes sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebeten. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Das vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene und aus dem bisherigen Flurstück 213 herausgemessene **Flurstück 551**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ wurde vom Landkreis Oberhavel als Vorhabenträgerin für den Neubau der Rettungswache von der Gemeinde

Mühlenbecker Land erworben und muss spätestens zum Satzungsbeschluss in das Eigentum der Vorhabenträgerin übergegangen sein.

Das im weiteren Planverfahren gegebenenfalls in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (teilweise) als Ausgleichsfläche einzubeziehende **Flurstück 552**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Das Wegeflurstück (**Flurstück 76**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Das Straßenflurstück der Bundesstraße (**Flurstück 470**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung). Der zuständige Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Baulast wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Das außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene **Flurstück 550**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ, befindet sich laut Liegenschaftskarte im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ befindet sich im **planungsrechtlichen Außenbereich** der Ortslage Schönfließ. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Die geplante Rettungswache gehört nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Rettungswache die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land vom März 2003 sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (vgl. Kap. 3.3). Zur Gewährleistung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nach derzeitigem Stand eine Änderung des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlich.

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in der Neuaufstellung mit Vorentwurfsstand von 2016 (vgl. Kap. 3.3).

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Mühlenbecker Land und somit auch ihr Ortsteil Schönfließ kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Gemeinde gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten Freiraumverbundes gemäß **Ziel 6.2 LEP HR**.

Gemäß **Ziel 5.2 LEP HR** sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 27.06.2022 um **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** gebeten.

Gemäß Stellungnahme vom 22.07.2022 (Gesch.-Z.:GL5.19-46113-010-0367/2022) ist **kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung** zu erkennen. Der geplante Standort der Rettungswache schließt an den rückwärtigen Gartenbereich des Siedlungsgebietes entlang der Straße „Feldweg“ an. Der erforderliche Anschluss an ein bereits vorhandenes Siedlungsgebiet kann damit von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung festgestellt werden. Ziel 5.2 LEP HR steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut an der Planung beteiligt.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsi- cherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010, der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“** (ReP FW) vom 21. November 2018, der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwer- punkte“** (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 sowie dem Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“** (ReP Wind) vom 8. Juni 2021.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der in der Festlegungskarte zum **ReP Rohstoffe** festgelegten Vor- ranggebiete oder Vorbehaltsgebiete zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 1.2 ReP Rohstoffe. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil der in der Festlegungskarte zum **ReP FW** festgelegten Vorranggebiete „Freiraum“ oder von Vorbehaltsgebieten „Historisch bedeut- same Kulturlandschaft“ gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 2.1 REP FW. Mit dem **ReP GSP** wurde der Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land als **Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Planungsregion Prignitz-Oberhavel festgelegt (**Ziel 1**).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

#### **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel**

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekun- dung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung. Mit Umsetzung der Planungsabsicht sind aus Sicht der Gemeinde Mühlenbecker Land als Plangeber keine Widersprüche zu den Zielen der Kreisentwicklung erkennbar.

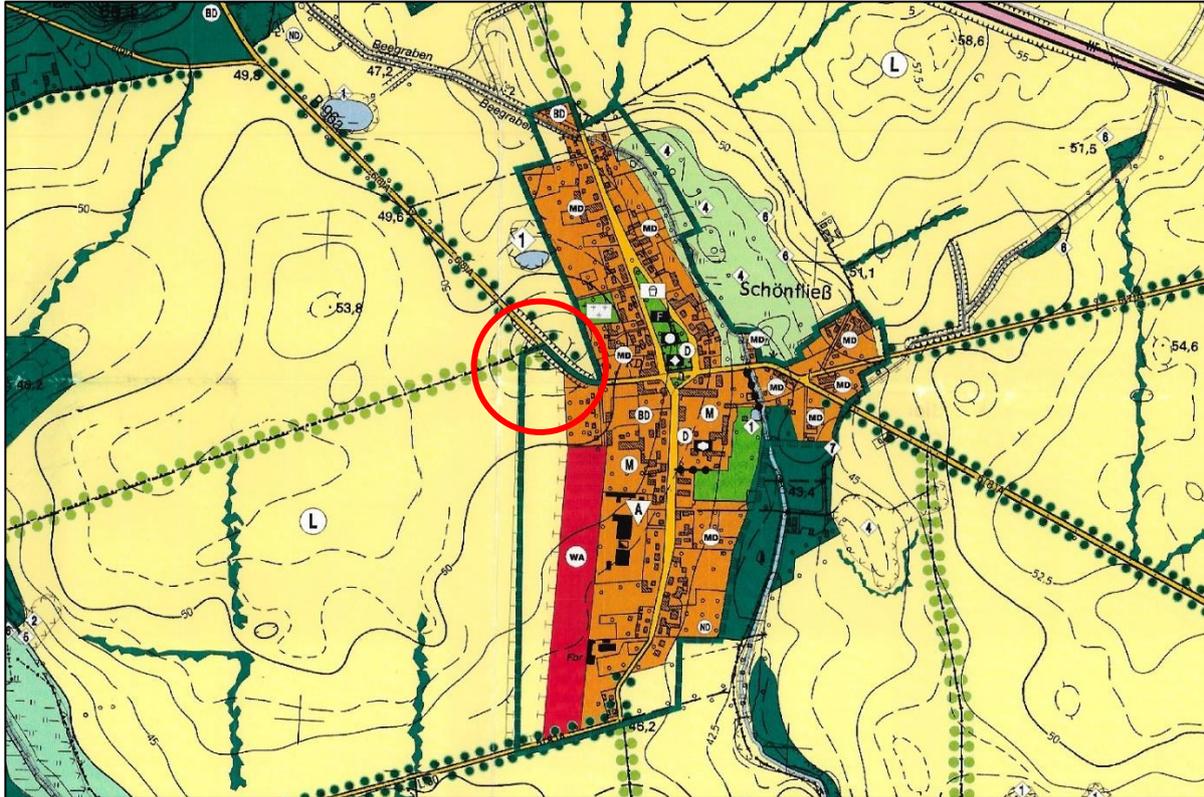
Der Landkreis Oberhavel wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

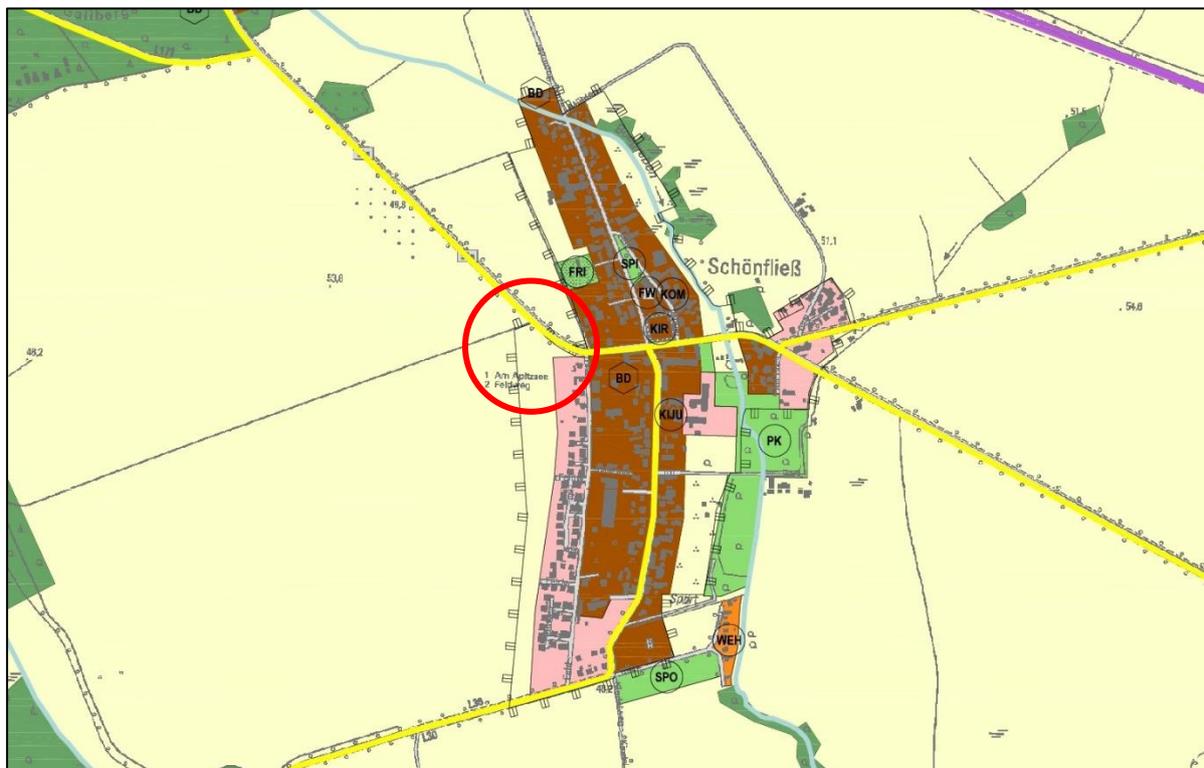
Im rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbe- cker Land vom März 2003 sind die Flächen im Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flä- chen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (vgl. Abb. 4). Die entlang der Bergfelder Chaussee vorhandene Allee soll erhalten und gepflegt werden. Entlang des Wirtschaftsweges in Richtung Westen ist die Neuanlage einer Allee vorgesehen. Zur Ein- grünung des Siedlungsrandes in Richtung Westen und Strukturierung der Feldflur ist die Neuanlage von Hecken vorgesehen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neuaufstellung für das gesamte Gemein- degebiet vom September 2016 sind die Flächen im Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar- gestellt. Die weiteren bisher getroffenen Darstellungen sind nicht mehr Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Gewährleistung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nach derzeitigem Stand eine Änderung des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlich. Ein Abschluss des Aufstellungsver- fahrens für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land mit einer Darstellung der Flä- chen entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit nicht absehbar.



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land vom März 2003 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



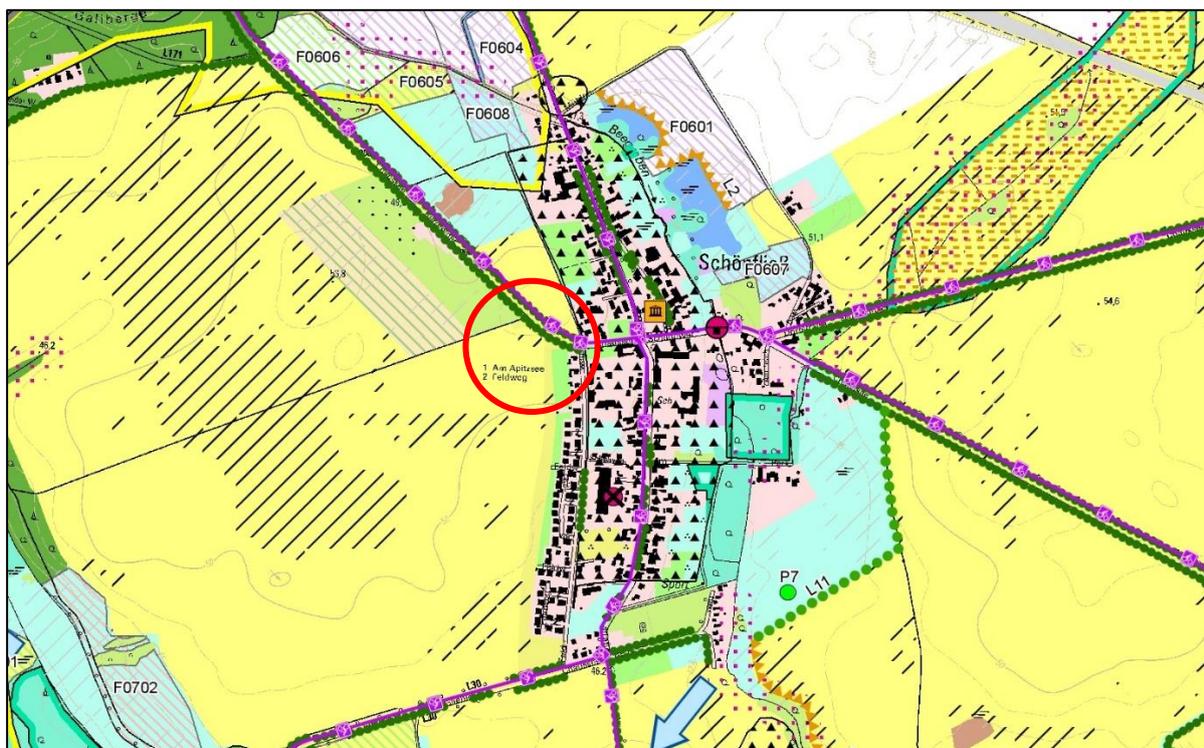
**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neuaufstellung für das gesamte Gebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land vom September 2016

### 3.4 Landschaftsplanung

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land wird ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet neu aufgestellt. Der Vorentwurf liegt mit Stand 2016 vor. Im Hinblick auf die Anforderungen an die Landwirtschaft ist für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine standortangepasste Landwirtschaft vorgesehen (Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen). Für den vorhandenen Wirtschaftsweg ist im Hinblick auf die Erholungsnutzung eine Qualifizierung als Reitweg vorgesehen.

Die weitere Bearbeitung des Landschaftsplans liegt mit Arbeitsstand vom März 2019 vor. Für die Ackerflächen – zu denen bislang auch die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören - wird die Entwicklung einer struktur- und artenreichen Agrarlandschaft als Entwicklungsziel benannt. Die Beeinträchtigungen durch Wassererosion sollen zur Sicherung der Bodenfunktionen vermindert werden. Für das Landschaftsschutzgebiet werden als Entwicklungsziel der Erhalt und die Aufwertung des Gebietes mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung benannt. Für die Alleen wird ein Erhalt als geschützte Biotope als Entwicklungsziel benannt. Weitere Entwicklungsziele werden für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht benannt.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung sind die Flächen der geplanten Rettungswache nicht mehr Bestandteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den dort geltenden Entwicklungszielen, sondern den Siedlungsgebieten zuzuordnen. Für die Siedlungsränder ist das Entwicklungsziel der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild benannt. Charakteristische Tier- und Pflanzenarten der ländlichen Siedlungen und sonstigen Siedlungen, insbesondere an und in Gebäude lebende Vögel und Fledermäuse, sollen gefördert werden. Bei Bauvorhaben ist der Artenschutz besonders zu beachten. Für die Siedlungsfreiflächen wird als Entwicklungsziel ein Erhalt als Lebensraum der an die Strukturen der Siedlungen angepassten Tierarten benannt.



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem Naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte E1) des Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land (Arbeitsstand März 2019)

### **3.5 Bebauungspläne**

Bebauungspläne mit Relevanz für die vorliegende Planung liegen für den Ortsteil Schönfließ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Der 1992 zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Feldweg“ der ehemaligen Gemeinde Schönfließ für ein großes Wohngebiet westlich der Straße „Feldweg“ ist nach Auskunft des Planungsinformationssystems (PLIS) und Bestätigung durch das Bauamt der Gemeinde Mühlentor vom 08.07.2020 nicht in Kraft getreten.

Umgesetzt wurde mit dem Bebauungsplan 2a „Feldweg Süd“, in Kraft getreten am 21.07.2010, lediglich eine Teilfläche an der Glienicker Chaussee.

### **3.6 Fachplanungen**

Fachplanungen, die die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ berühren können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, werden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

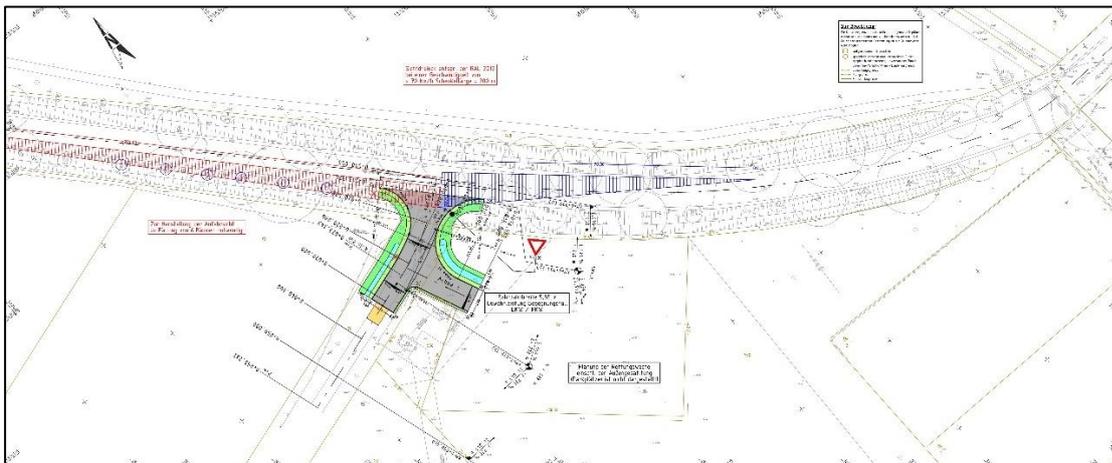
## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

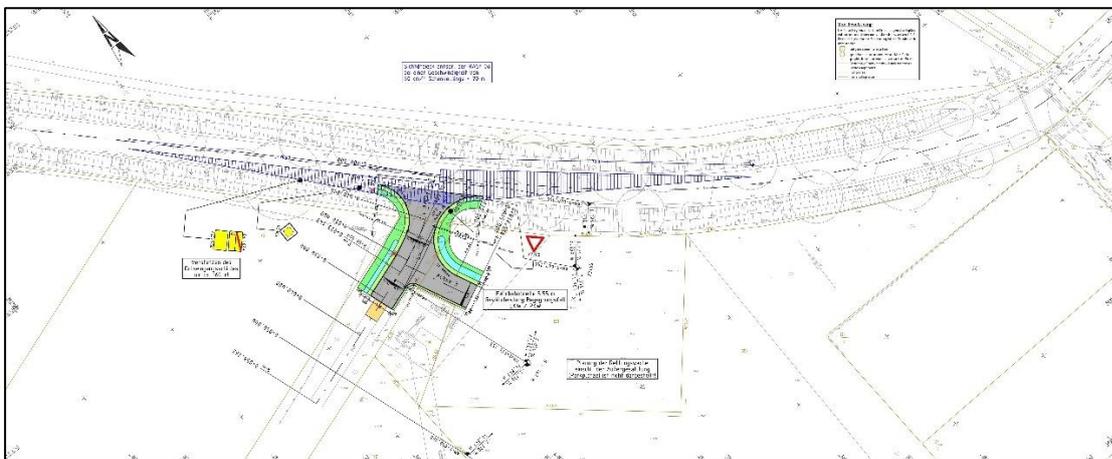
Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Rettungswache auf einer verkehrsgünstig am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schönfließ gelegenen Fläche an der Bergfelder Chaussee (B 96a). Angestrebt wird die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers sowie der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen. Bestandteil der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der dauerhaften Anbindung des Standortes an die angrenzende Bundesstraße über einen bereits vorhandenen Wirtschaftsweg.

Die aus straßenrechtlicher Sicht bislang an „Freier Strecke“ der Bundesstraße (B 96a) gelegenen Flächen sollen zur Vermeidung von Anbauverbots nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zukünftig der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) zugeordnet werden. Zur erforderlichen Versetzung des OD-Steins erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2022 ein entsprechender Antrag der Gemeinde Mühlenbecker Land als Träger der Planungshoheit beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße.

Mit der Einbeziehung in die Ortsdurchfahrt können zudem erhebliche Eingriffe in den Alleebaumbestand vermieden werden, da innerorts bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h andere Anforderungen an die „Sichtdreiecke“ zur Auffahrt auf die Bundesstraße bestehen als auf der freien Strecke.



**Abb. 7:** Sichtdreieck bei einer Geschwindigkeit von > 70 km/h (Voruntersuchung Dr. Löber Mai 2022)

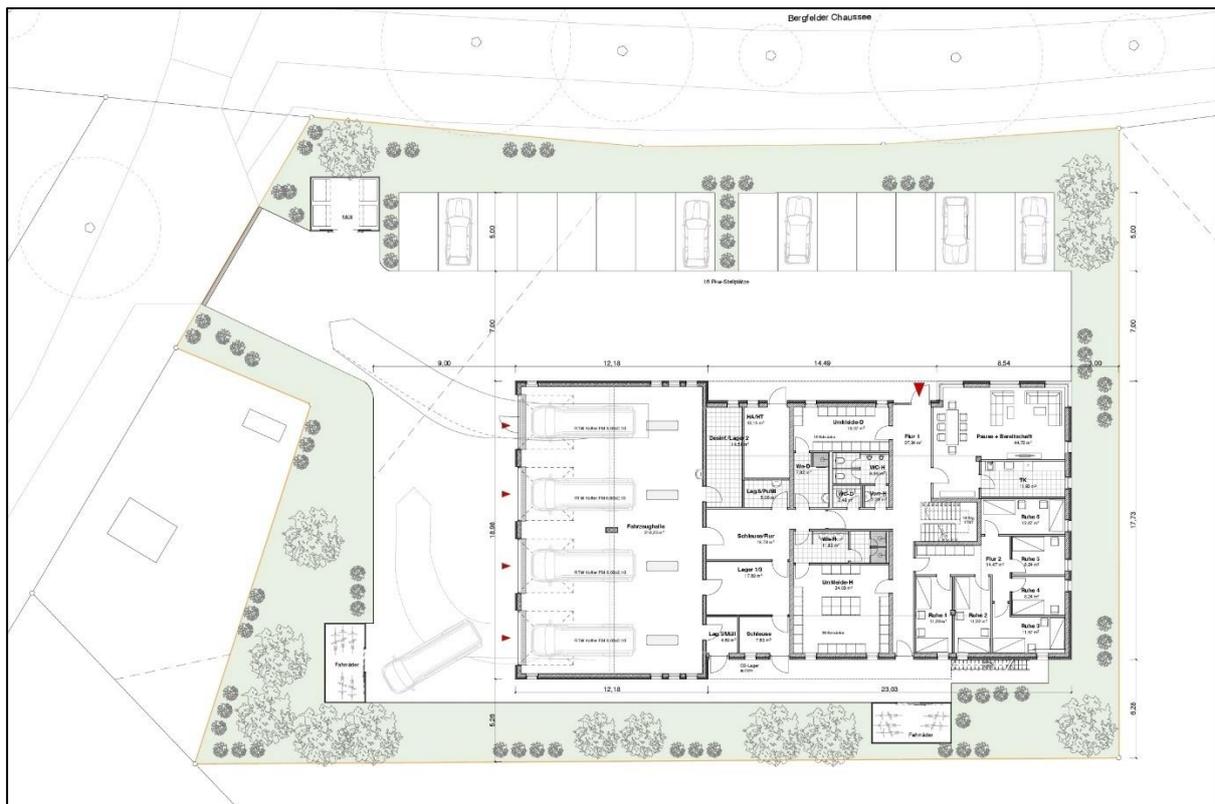


**Abb. 8:** Sichtdreieck bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h (Voruntersuchung Dr. Löber Mai 2022)

### 4.1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Vorhaben „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst den Neubau einer Rettungswache nach den bestehenden Anforderungen mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen sowie die Schaffung der erforderlichen Verkehrsanlagen zur Anbindung des Grundstücks an die Bergfelder Chaussee (B 96a). Vorhabenträger ist der Landkreis Oberhavel.

Für den Neubau der Rettungswache einschließlich der Außenanlagen liegt ein Vorentwurf des Architekturbüros Panter Architekten vor (Stand 27.07.2019). Für die Verkehrsanlagen liegt eine Vorplanung der Dr. Löber Ingenieurgesellschaft für Verkehrsbauwesen mbH vor (Stand Mai 2022). Beide Planungen sind mit dem aktuellen Planungsstand im Vorentwurf für den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ zusammengeführt.



**Abb. 9:** Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss und Außenanlagen (Panter Architekten Stand: 29.07.2022)

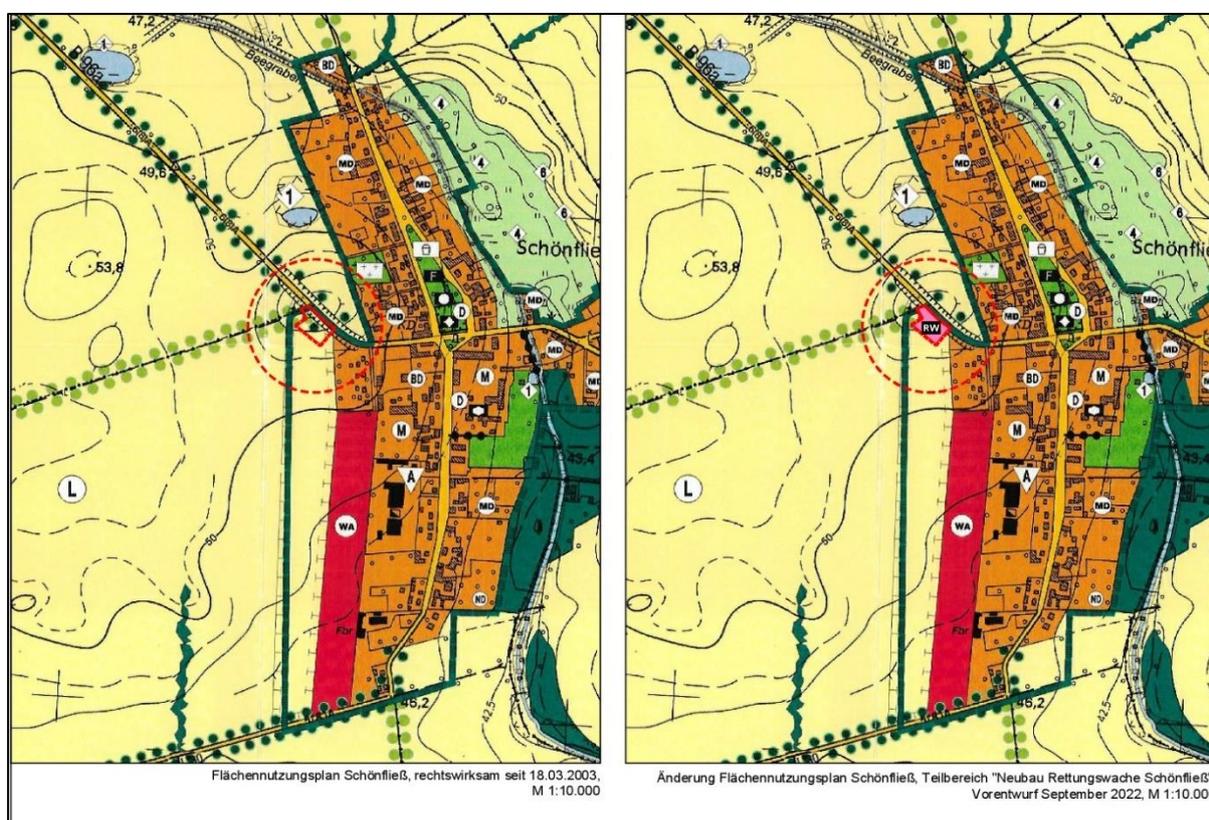


**Abb. 10:** Lageplan (Dr. Löber Ingenieurgesellschaft für Verkehrsbauwesen mbH, Stand: Mai 2022)

## 4.2 Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Gewährleistung der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist nach derzeitigem Stand eine Änderung des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlich. Ein Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land mit einer Darstellung der Flächen entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit nicht absehbar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ dargestellt werden.



**Abb. 11:** Ausschnitt aus dem Änderungsblatt zur Änderung des (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ in der Vorentwurfsfassung vom September 2022

## 5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Rettungswache im Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schönfließ geschaffen. Angestrebt wird die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers sowie der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen. Bestandteil der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der dauerhaften Anbindung des Standortes an die angrenzende Bundesstraße (B 96a) über einen bereits vorhandenen Wirtschaftsweg.

Anders als ein Angebotsbebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebiets vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Dessen Realisierung obliegt im vorliegenden Fall dem Vorhabenträger bzw. der Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschränkt sich somit nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit dem ihm zur Seite gestellten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als kommunale Satzung beschlossen wird. Der Durchführungsvertrag wird nicht Teil der Satzung, sondern gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Landkreis Oberhavel als Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ wird im Duktus eines Angebotsbebauungsplans, d.h. unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird sowohl auf die Baunutzungsverordnung, als auch auf die Planzeichenverordnung Bezug genommen. Dieses „Anknüpfen“ an die bebauungsplanübliche Festsetzungsmethodik und -grafik hat den Vorteil, dass auf die in der Gemeinde Mühlenbecker Land langjährig eingeübte und etablierte Festsetzungspraxis zurückgegriffen werden kann. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung bietet zudem ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da die verwendeten Begrifflichkeiten durch eine umfassende Rechtsprechung abgesichert sind. Dies erleichtert auch die Anwendung der rechtskräftigen Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde.

In den folgenden Kapiteln der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 werden die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt. Zusätzlich wird auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen, da der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich vertraglich geregelt wird und der Vertrag somit eine Relevanz für die städtebauliche Planung besitzt. Wie auch bei Bebauungsplänen nach § 8 BauGB wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet (vgl. Kap. 6).

### 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“

#### 5.1.1 Art der Nutzung

Die geplante Rettungswache Schönfließ dient der Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe des Landkreises Oberhavel im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land. Die für die Errichtung der Rettungswache vorgesehenen Flächen sollen daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als **Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“** festgesetzt werden.

Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

*TF 1: In der Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungswache“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.*

*Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

### 5.1.2 Maß der Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Daher bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht zwingend der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für die geplante Rettungswache sind aufgrund der Lage der Flächen am Ortsrand von Schönfließ sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ zur Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes Regelungen zum Maß der zulässigen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen (OK) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO oder einer Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO ist unter Berücksichtigung des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag städtebaulich nicht erforderlich.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit **0,8** festgesetzt. Damit soll das Entwicklungspotential der Flächenkulisse im erforderlichen Umfang genutzt werden. Zugleich soll die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden auf das zwingend erforderliche Maß reduziert werden.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Damit stellt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 zugleich das höchstmögliche Maß der Überbauung dar. Abweichende Regelungen (zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ) sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht erforderlich und daher nicht vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen.

#### **Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK)**

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf Grundlage der vorliegenden Vorplanung für die Rettungswache durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) über einem gebietsbezogen festgelegten Höhenbezugspunkt bestimmt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen soll 10,0 m über dem angrenzenden Gelände betragen. Als Bezugshöhe wird die Höhe eines Wasserschiebers im Bereich der Zufahrt von der Bundesstraße 96a gewählt. Hierzu ergeht folgende textliche Festsetzung:

TF 2: Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungswache“ festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe des Wasserschiebers auf der Bundesstraße 96a im Bereich der Zufahrt mit der Bezugshöhe 52,68 m über NHN im DHHN 2016.

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines Baufensters anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich vollständig außerhalb der **Anbauverbotszone** von 20 m entlang der Bundesstraße 96a. Mit Einbeziehung der Flächen in die Ortsdurchfahrt entfällt die Anbauverbotszone.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer **Bauweise** ist aufgrund des Vorhabenbezuges nicht erkennbar. Das geplante Gebäude der Rettungswache hat nach derzeitigem Stand der Planung eine Länge von 35,21 m und eine Breite von 18,98 m und entspricht damit der offenen Bauweise.

## 5.2 Verkehrsflächen

Auf der Grundlage der vorhabenbezogen erarbeiteten Erschließungskonzeption ist eine Anbindung des Grundstücks der Rettungswache an die Bundesstraße über den vorhandenen Wirtschaftsweg vorgesehen. Dieser soll im betreffenden Abschnitt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Auffahrt der Rettungsfahrzeuge auf die Bundesstraße erfolgt damit über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden im Rahmen der erarbeiteten Erschließungskonzeption überprüft. Zum besseren Planverständnis sowie zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber der Bundesstraße 96a wird die Bundesstraße (Bergfelder Chaussee) bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und nachrichtlich übernommen.

### 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die als Zufahrt benötigten Teilflächen des vorhandenen Wirtschaftswegs (Flurstück 76) werden als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Die in der Planunterlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung:

TF 7: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die planfestgestellten bzw. als planfestgestellt anzusehenden **Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 96a** werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. 5.6).

## 5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ erfolgt im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch. Über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde / dem Vorhabenträger bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung entstandenen Eingriffs sowohl im Plangebiet als auch in dessen unmittelbarer Umgebung auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgesetzt. Nähere Angaben zum Ausgleich des, durch die Planung verursachten, Eingriffs in die Natur und Landschaft inklusive einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden im Umweltbericht dargestellt.

Die gegebenenfalls zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der Ortsbegehung und der durchgeführten faunistischen Kartierungen kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können.

### 5.3.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen:

*TF 6: Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fulgenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB*

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und

Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers:

*TF 5: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.*

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung der Vorhabenträgerin vorbehalten.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Einschränkungen gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

### **5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB erfolgt zur Eingrünung des Standortes der Rettungswache sowie zur Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum die Festsetzung von Anpflanzgeboten:

*TF 3: Die in der Fläche für Gemeinbedarf „Rettungswache“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

Die Regelungen zur Pflanzdichte und Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze erfolgt zur Gewährleistung einer zeitnahen, sichtschutzwirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung. Im Hinblick auf einen hochwertigen, ökologischen Ausgleich wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten mit hoher ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze empfohlen. Auf die Festsetzung von Maßnahmen zur Dach- oder Fassadenbegrünung soll nach derzeitigem Stand verzichtet werden.

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und insbesondere zur Vermeidung von Aufheizeffekten erfolgt eine textliche Festsetzung zur Begrünung von Pkw-Stellplätzen:

*TF 4: Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu

belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Auf die Festsetzung von **Erhaltungsbindungen** wird verzichtet. Die Alleebäume entlang der Bundesstraße unterliegen dem gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG. Aufgrund der nachzuweisenden Sichtdreiecke zur Auffahrt auf die Bundesstraße ist die Erforderlichkeit der Fällung oder Umsetzung eines jüngeren Alleebaumes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans absehbar. Hierzu bedarf es im weiteren Planverfahren voraussichtlich einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Ein Spitzahorn auf dem Flurstück des Wirtschaftsweges ist augenscheinlich erheblich geschädigt. Auf die Festsetzung einer Erhaltungsbindung aus städtebaulichen Gründen wird daher verzichtet. Bei einer Baumfällung im Zuge der Ausbauplanung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist ein Ausgleich nach den Bestimmungen der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) erforderlich.

### 5.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 13 BNatSchG hat ein Verursacher erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind insbesondere mit der Inanspruchnahme und Überbauung von Boden sowie mit dem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden.

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft sollen sowohl durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan, als auch durch **vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag** zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und der Vorhabenträgerin unter Benennung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der Umfang und die Bewertung der mit Umsetzung der Planung erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der **Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009)**. Demnach ist eine Neuversiegelung von Boden gemäß HVE (2009) vorrangig durch Entsiegelung einer Fläche im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Sind keine Entsiegelungsflächen verfügbar, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden, z. B. durch eine flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1 : 2 oder durch Extensivierungsmaßnahmen wie die dauerhafte Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 oder die dauerhafte Umwandlung von Intensivgrünland zu Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 3.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung können in der Regel im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs auch für den Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in die weiteren Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes anerkannt werden.

Entsprechende Ausführungen zur Kompensation des planungsbedingt entstehenden Eingriffs in die Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Neben einer Aufwertung der angrenzenden Flächen durch die dauerhafte **Umwandlung von Acker in Extensivgrünland** und **flächige Gehölzpflanzungen** werden die Möglichkeiten einer **Heckenpflanzung oder Baumpflanzung entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges** entsprechend den Planungszielen des rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ geprüft.

## 5.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ nach derzeitigem Stand keine örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht vorgesehen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit örtliche Bauvorschriften im Sinne von Gestaltungsfestsetzungen, beispielsweise für die Fassadengestaltung oder die Gestaltung von Einfriedungen als Anlage in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Von der Aufnahme entsprechender Regelungen in den Durchführungsvertrag wird gegebenenfalls im weiteren Planungsfortgang Gebrauch gemacht.

## 5.5 Immissionsschutz

Zur Erforderlichkeit eines Schallgutachtens zur Ermittlung und Bewertung der betriebsbedingt zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Umgebung der geplanten Rettungswache wird die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) als zuständige Immissionsschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgewartet. Nach derzeitigem Stand wird von Seiten der Vorhabenträgerin von einer Gebietsverträglichkeit ohne die Durchführung von baulichen Schallschutzmaßnahmen ausgegangen. Der Abstand zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze des geplanten Standortes der Rettungswache und der rückwärtigen Grundstücksgrenze des nächstgelegenen Wohngrundstücks beträgt rund 32 m, der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt rund 83 m.

Die Sirenen der Einsatzfahrzeuge werden - falls bei Auffahrt auf die Bundesstraße erforderlich - erst im öffentlichen Straßenraum eingeschaltet, so dass diese nach derzeitiger Einschätzung nicht Gegenstand einer möglichen Schalluntersuchung sind.

## 5.6 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land als Plangeber und dem Vorhabenträger als Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, mit dem Ziel der Sicherung des planungsrechtlichen Abstimmungsbedarfes, der mit den Festsetzungen im Bebauungsplan allein nicht geklärt werden kann.

Zu den Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrages gehören

- die Kostenübernahme für Planungsleistungen, Vermessungskosten und Fachgutachten,
- die Beteiligung an Infrastrukturkosten in einem angemessenen Umfang sowie
- die Ausarbeitung, Durchführung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

## 5.7 Nachrichtliche Übernahme

### Bundesstraße 96a

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst zum besseren Planverständnis sowie zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber der Bundesfernstraße eine Teilfläche der planfestgestellten bzw. als planfestgestellt zu betrachtenden Bundesstraße 96a (Flurstück 470 tlw., Flur 3, Gemarkung Schönfließ).

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist entlang von Bundesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die

über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet (Anbauverbotszone). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von 40 m entlang von Bundesstraßen ist zudem zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Mit Schreiben vom 18.08.2022 beantragte die Gemeinde Mühlenbecker Land beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als zuständige Straßenbaubehörde die Verlegung der Ortsdurchfahrt Schönfließ durch Versetzung des OD-Steins um rund 160 m in nordwestliche Richtung. Mit Verlegung der Abgrenzungsmarkierung befindet sich das Plangebiet künftig innerhalb der Ortsdurchfahrt (straßenbaurechtlich innerorts) sodass die derzeit geltenden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG entfallen. Die Zustimmung zur Verlegung des OD-Steins wurde bereits in Aussicht gestellt.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als zuständige Straßenbehörde wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Mitteilung zur Vereinbarkeit der Planung gebeten.

#### **Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Westbarnim" (DE 3246-602). Der Verlauf der Schutzgebietsgrenze wird gemäß Daten des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems des Landes Brandenburg (LUIS-BB) zum Thema Naturschutz nachrichtlich übernommen.

Das Landesamt für Umwelt bzw. die untere Naturschutzbehörde werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Mitteilung zur Vereinbarkeit der Planung gebeten.

#### **Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Gas, Elektro, Telekommunikation)**

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Gas, Elektro, Telekommunikation). Die Hauptversorgungsleitungen und die Schutzstreifen der Gasdruckleitung sind Bestandteil der Planunterlage.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung zum planungsrelevanten Anlagen- und Leitungsbestand sowie zur Vereinbarkeit der Planung gebeten.

Für das ursprüngliche Flurstück 213, Flur 3, Gemarkung Schönfließ bestand mit Stand 12.07.2021 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung von Gasdruckregelanlagen) für die Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.01.1999 (UR-Nr. 109/1999 des Notars Seyffert in Berlin).

Für das ursprüngliche Flurstück 213, Flur 3, Gemarkung Schönfließ bestand mit Stand 12.07.2021 zudem eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – Gashochdruckleitung HDL 070.04.00 Schönfließ-Glienicke) für die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam. Aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe) vom 08.12.2008 (Az: 09.53-934) gemäß § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz eingetragen am 25.03.2009.

## **5.8 Hinweise**

#### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten bekannt sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich.

Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

#### **Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG**

Die Bäume beiderseits der Bundesstraße 96 A (Flurstück 470, Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ) sind Bestandteil einer nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützten Allee. Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### **Gehölzschutzsatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt nach dessen Inkrafttreten die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

#### **Stellplatzsatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), in Kraft getreten am 8. Mai 2020.

## **5.9 Planunterlage**

Als Planunterlage dient der Amtliche Lageplan "Neubau Rettungswache Schönfließ" vom 24.11.2021, erstellt und zur Verfügung gestellt vom Landkreis Oberhavel, Fachdienst Vermessung mit dem Stand der Katasterunterlagen sowie örtlichen Aufnahmen vom November 2021.

Amtliches Bezugssystem: ETRS 89

Höhensystem: DHHN 2016

## **5.10 Flächenbilanz**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße</b>
Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“,	2.195 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen mit Anpflanzgebot</i>	<i>276 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	180 m <sup>2</sup>
Nachrichtliche Übernahme: Bundesstraße	627 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>3.002 m<sup>2</sup></b>

## **6 Umweltbericht**

Siehe gesondertes Dokument: Teil B

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Inanspruchnahme von rund 2.000 m<sup>2</sup> bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Inanspruchnahme ist im Ergebnis der Alternativenprüfung für den Standort der Rettungswache (vgl. Kap. 1.2) unvermeidbar.

Weitere Auswirkungen auf bestehende Nutzungen sind nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

Die Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren ggf. ergänzt.

### **7.2 Verkehr**

Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Bereich der Ortslage Schönfließ sowie auf das örtliche und überörtliche Straßennetz sind nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

Die Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf den Verkehr werden im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

### **7.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen**

Mit Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen erkennbar.

### **7.5 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zum Umweltbericht wird auch eine Eingriffsermittlung gemäß § 13 i.V.m. § 18 BNatSchG durchgeführt.

Für den nach Planungsfortschritt ergänzten Umweltbericht erfolgt im weiteren Verfahren eine allgemein verständliche Zusammenfassung, innerhalb derer eine zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen vorgenommen wird.

## **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Im Vorfeld der Planung wurde das bisherige Flurstück 213, Flur 3, Gemarkung Schönfließ bereits in das Flurstück 551 für den Standort der Rettungswache sowie das weiterhin landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Flurstück 552 aufgeteilt.

Die Erforderlichkeit weiterer bodenordnender Maßnahmen ist nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Im weiteren Verfahren wird die Nutzung von Teilflächen des Flurstücks 552 für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die weitere Eingrünung des Standortes der Rettungswache geprüft.

Die Durchführung von Gehölz- und Baumpflanzungen entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges kann voraussichtlich innerhalb des rund 12 m breiten Wegeflurstücks (Flurstück 76, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) erfolgen ohne eine Beeinträchtigung der Befahrung des Wirtschaftsweges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

## **7.7 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließung des Plangebietes werden auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag durch den Landkreis Oberhavel als Vorhabenträgerin übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

## 8 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 20.09.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Neubau Rettungswache“ im Ortsteil Schönfließ gefasst. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildet der Antrag des Landkreises Oberhavel als Grundstückseigentümersin und Vorhabenträgerin vom 30.06.2021. Der Beschluss wurde durch Aushang vom .....2021 bis zum .....2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung wurde die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Schönfließ für den Teilbereich „Neubau Rettungswache Schönfließ“ beschlossen.

### **Planungsanzeige gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag**

Mit Schreiben vom 27.06.2022 erfolgte die Anzeige der Planungsabsicht (Planungsanzeige) und Zielanfrage gemäß § 12 des Landesplanungsvertrages bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und dem Landkreis Oberhavel.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.07.2022 ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

### **Billigungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker hat am .....2022 die Vorentwurfsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ vom September 2022 gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In gleicher Sitzung erfolgte die Billigung des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans Schönfließ für den Teilbereich „Neubau Rettungswache Schönfließ“ vom September 2022.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Vorentwurf mit Begründung vom ..... bis ..... für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslage wird ortsüblich bekanntgemacht.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## 9 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5),

## 10 Anhang

- Textliche Festsetzungen
- Bestandskarte zum Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49
- Vorentwurf für den Neubau einer Rettungswache, Panter Architekten, Stand 29.07.2022 (gesonderte Unterlage)
- Vorplanung Verkehrsanlagen für den Neubau einer Rettungswache in Schönfließ, Dr. Löber, Erläuterungsbericht Stand 06/2022 (gesondertes Gutachten)
- Faunistische Kartierung, Büro Alnus, Stand Juni 2022 (gesondertes Gutachten)

## Textliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In der Fläche für den Gemeinbedarf "Rettungswache" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

2. Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf "Rettungswache" festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe des Wasserschiebers auf der Bundesstraße 96 A im Bereich der Zufahrt mit der Bezugshöhe 52,68 m über NHN im DHHN2016.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO*

### Anpflanzgebote

3. Die in der Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungswache“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

4. Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

6. Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB*

### Sonstige Festsetzungen

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*