

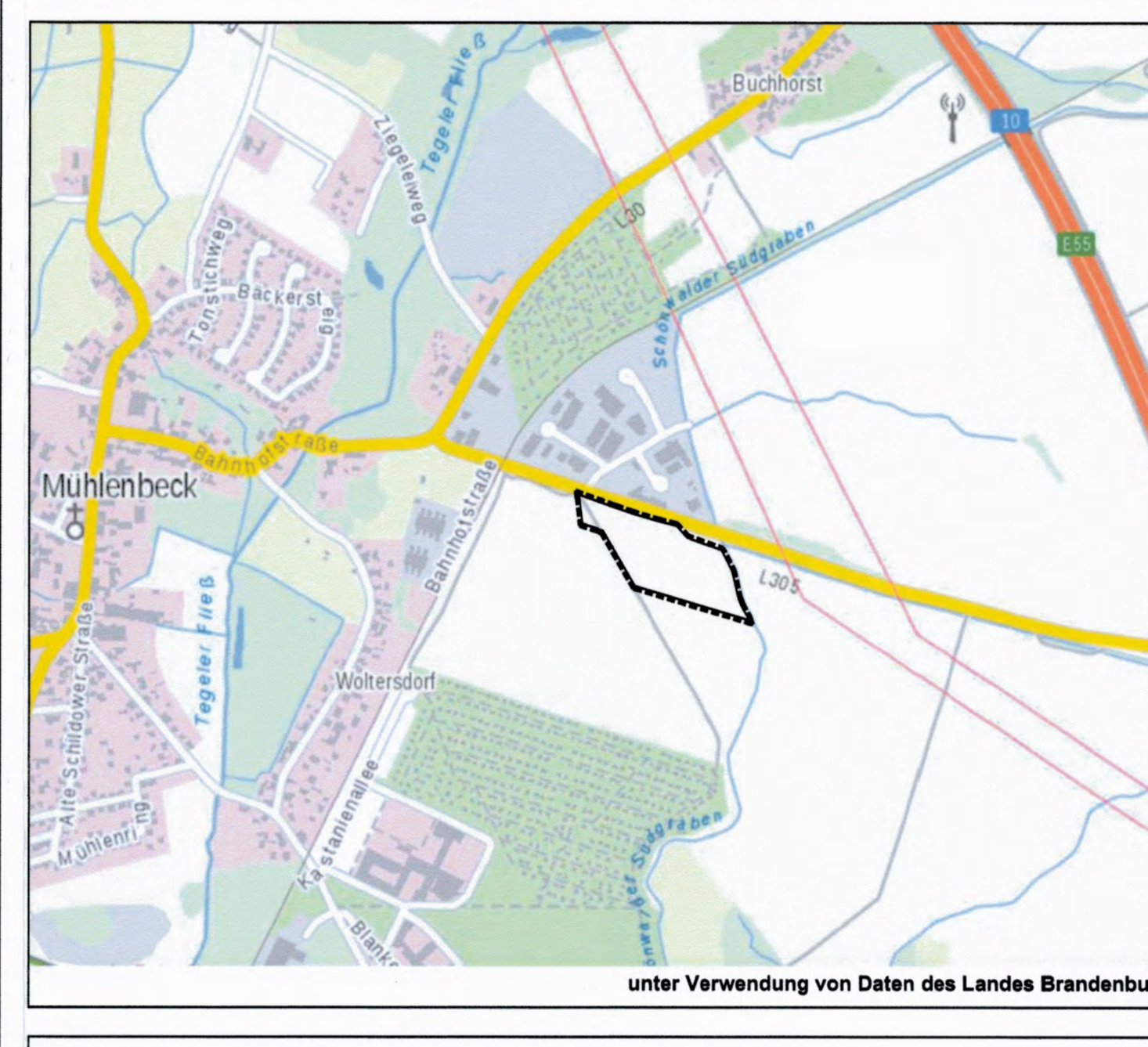
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (I S. 567) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, BauNVO)**  
Für das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet wird festgesetzt:  
(1) Gemäß §8(2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben entsprechend nachfolgendem Ausschluss gemäß §1 (5) BauNVO,  
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Gemäß §1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe,  
- Tankstellen,  
- Anlagen für sportliche Zwecke.  
(2) Folgende Nutzungen nach §8(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.  
Gemäß §1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Vergnügungsstätten nach §8(3), BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, BauNVO)**  
2.1 **Grundflächenzahl (§16 BauNVO, §19(4) BauNVO)**  
Als Obergrenzen wird festgesetzt: Grundflächenzahl GRZ 0,45  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,7 überschritten werden.  
2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§9(1) BauGB, §18(2) BauNVO)**  
Als Obergrenze wird festgesetzt: Höhe baulicher Anlagen maximal 6 m über NNH im DHHN 2016.  
Für technische Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB, BauNVO)**  
(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.  
(2) Gemäß §23(5) BauNVO wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 20m von der Fahrbahnkante der Landesstraße L 305 die Errichtung von Nebenanlagen, die Hochbauten sind, nicht zulässig ist.
- Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB, §9(1)20. und 25.a) BauGB**  
4.1 **Flächen PF1, PF2 und PF3 - Festsetzung zum Anpflanzen auf der Gewerbegebietsfläche gemäß §9(1)25.a) BauGB**  
(1) Als Ausgleich für Versiegelungen im Plangebiet sind auf 50% der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF1 je 1m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen. Als Ausgleich für Versiegelungen sind die verbleibenden 50% der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen PF1 als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrassen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.  
(2) Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF2 je 1m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.  
(3) Als Ausgleich für Versiegelungen im Plangebiet sind auf 20% der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF3 je 1m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen. Die verbleibenden 80% der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen PF3 sind als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrassen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.  
4.2 **Anpflanzen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)20. und 25.a) BauGB**  
Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M1 je 1m<sup>2</sup> dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.  
Als Ausgleich für Versiegelungen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche M2 als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrassen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.  
4.3 **Ausgleichspflanzungen für Gehölzfällungen**  
Als Ausgleich für zu fallende Bäume für die Herstellung der geplanten Straßenverkehrsfläche einschließlich deren Anbindung an die L 305 sind zu pflanzen:  
- 10 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche und  
- 60 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume innerhalb der geplanten Gewerbegebietsfläche einschließlich der hier festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gemäß §9(1)20. und 25.a) BauGB  
4.4 **Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung**  
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
4.5 **Grundstückseinfriedungen (§9(1)20. BauGB)**  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M1 und M2 ist die Herstellung von Grundstückseinfriedungen anzulässig.
- Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 (6) BauGB**  
(1) Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“.  
(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.  
(3) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 02.07.2018 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 erfolgt.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4(1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 18.10.2018 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutzprüfung nach §2(4) BauGB aufgeführt.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 15.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2019 mit Begründung einschließlich Umweltbericht genehmigt und zur Auslegung bestimmt.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2019 einschließlich Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fragegerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauwirtschaft/baugenplanung/bauentw-entwicklung/bebauungsplanung/planungsunterlagen/situelle-bebauungsplanung-auslegungen/> eingesehen werden.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 08.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offertage informiert.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 21.10.2019 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Im Ergebnis der Vorprüfung des Bebauungsplans GML Nr. 34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“ durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 11.02.2020, Aktenzeichen 521010-00332/2020v, wurde der Entwurf des Bebauungsplans genehmigt. Zu dieser Änderung erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß §4a(3) BauGB. Zur Änderung wurden keine Einwände vorgebracht.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 02.08.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist eindeutig möglich.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2020, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, ist gemäß §9(1) BauGB am 22.07.2020 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Mai 2020 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 03.08.2021, genehmigt mit Maßgaben/Anliegen genehmigt.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Maßgaben/Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.08.2021 bestätigt.  
Mühlenbeck, den 14.10.2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Ausfertigervermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem am 22.07.2020, Aktenzeichen 521010-00332/2020v, seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Bebauungsplan GML Nr. 34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“ und mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.07.2020 übereinstimmt.  
Mühlenbeck, den 23.04.2021 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 23.04.2021, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 23.04.2021 in Kraft getreten.  
Mühlenbeck, den 23.04.2021 (Siegel) Der Bürgermeister

**LAGE DES PLANGEBIETES**



**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck**  
**Nr. 34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“**  
 gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO  
 Satzung Mai 2020

**Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig - Architektin -**  
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
 Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13  
 16547 Birkenwerder, Tel. 03302 802916  
 e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

**Planungsbüro Ludewig**