



**Gemeinde
Mühlenbecker Land
Ortsteil Schildow**

**Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

Teil A

**Änderung des Flächen-
nutzungsplans der Ge-
meinde Mühlenbecker
Land für den Geltungsbe-
reich des vorhabenbezo-
genen Bebauungsplans
GML Nr. 33 „Büroge-
bäude und Autohandel
Mühlenbecker Straße“**

**Feststellungsbeschluss –
Januar 2022**

(Ergänzt nach Anhörungs-
schreiben des Landkreises
Oberhavel vom 06.01.2023)

Das vorliegende Dokument bildet den ersten von zwei Teilen (TEIL A).
Der Umweltbericht (Feststellungsbeschluss – Januar 2022, ergänzt nach Anhörungsschreiben des Landkreises Oberhavel vom 06.01.2023) zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt in einem separaten Dokument (TEIL B) vor.

Planungsträger

Gemeinde Mühlenbecker Land
Fachbereich 1 Bau, Planung, Wifö
Liebenwalder Str. 1
16567 Mühlenbecker Land
Ansprechpartner: Herr Ermler
Herr Landmann
Herr Labitzky

Auftraggeber

LL Autohaus und Service in Schildow GmbH
Breite Straße 5
16552 Schildow

Auftragnehmer

Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin



Umweltbericht

Büro Hemeier
Landschaftsplanung & Ökologische Gutachten
Werner-Voß-Damm 54a
12101 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1.1	Veranlassung und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	4
1.2	Änderungsbereich und Umgebung.....	5
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Ausgangssituation	5
2.1.1	Siedlungsstruktur und Lage im Raum	5
2.1.2	Verkehr	5
2.1.3	Technische Infrastruktur	6
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.2.1	Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....	7
2.2.2	Regionalplan Prignitz-Oberhavel.....	9
2.3	Fachplanungen und besondere Umweltbelange.....	11
2.3.1	Geschützte Biotop	11
2.3.2	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	11
2.3.3	Naturpark	12
2.3.4	Alleen.....	12
2.3.5	Geschützte Bäume	12
2.3.6	Wald.....	13
2.3.7	Denkmalschutz	13
2.3.8	Altlasten	13
2.3.9	Gewässerrandstreifen	13
3.	UMWELTBERICHT (SIEHE TEIL B ZUR BEGRÜNDUNG).....	14
4.	INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	14
4.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
4.2	Ausweisungen im wirksamen FNP für den Änderungsbereich	20
4.3	Ausweisungen in der Änderung des FNP	20
4.3.1	Fläche für Landwirtschaft wird durch ein Gewerbegebiet ersetzt	20
4.3.2	Fläche für Landwirtschaft wird durch eine Grünfläche ersetzt	21
4.3.3	Nachrichtliche Übernahmen	22
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	23
5.1	Soziale Auswirkungen	23
5.2	Auswirkungen auf die Soziale Infrastruktur	23
5.3	Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	23
5.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	23
5.5	Auswirkungen auf den Haushalt.....	23
5.6	Verkehrliche Auswirkungen	24
5.7	Umweltbezogene Auswirkungen	24
6.	VERFAHREN.....	25
6.1	Änderungsbeschluss FNP	25
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	25
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28
6.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	30

6.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	31
7.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	34

Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans und in dem Umweltbericht des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land gibt das Vorhaben für die Errichtung eines Autohandels in Form eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge, der zugehörigen Erschließung und der notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kunden*innen, da der bestehende Standort mit dieser Nutzung am südlichen Ortseingang von Schildow umgesiedelt werden soll. Bisher ist es innerhalb des Gemeindegebiets nicht gelungen, den Standort zu verlagern. Es entspricht den gemeindlichen Entwicklungsinteressen, den Ortseingang von Schildow neu zu ordnen um den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ wieder entsprechen zu können.

Für den Bereich des geplanten Standortes des Autohandels wurde am 02. Juli 2018 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/0642/18/29 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Die bislang nach § 35 BauGB zu beurteilende Fläche, auf der eine Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge errichtet werden soll, soll für den Teil, der auch im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist, als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im unteren Drittel des Geltungsbereichs als Grünfläche festgesetzt werden. Die im aktuellen FNP dargestellte SPE-Fläche bleibt für die als Grünfläche dargestellte Fläche weiterhin bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bauleitplanverfahren ist dabei zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan – als vorbereitenden Bauleitplan – und dem Bebauungsplan – als verbindlichen Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Zühlsdorf, Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow besteht seit dem 26.10.2003. Die heutigen Ortsteile waren als Einzelgemeinden Teil des Amtes Schildow, das seit 1992 und bis zur Bildung der Gemeinde Mühlenbecker Land bestand. Für den Bereich des Plangebiets gilt der Flächennutzungsplan OT Schildow, der seit dem 12.12.2002 rechtskräftig ist. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ als Landwirtschaftsfläche dar. Überlagert wird dieser Bereich zudem von einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Nachrichtlich dargestellt sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallel-

verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern und die betreffende Fläche als Gewerbegebiet sowie Grünfläche darzustellen. So kann dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprochen werden.

1.2 Änderungsbereich und Umgebung

Der Änderungsbereich der FNP-Änderung umfasst – bis auf die Straßenverkehrsfläche – den Geltungsbereich des Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“. Insgesamt ist die Änderungsfläche ca. 0,35 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt östlich von der Mühlenbecker Straße im Ortsteil Schildow mit gegenüberliegendem Wohngebiet. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an einer Landwirtschaftlichen Fläche, die überlagert wird von dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“. Im Osten ist der Änderungsbereich ebenso von Landwirtschaftlichen Flächen umgeben sowie einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Südlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich eine Waldfläche.

Die Fläche im Geltungsbereich ist unbebaut, als Wiese angelegt und wird zum Teil als Lagerfläche genutzt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Ausgangssituation

2.1.1 Siedlungsstruktur und Lage im Raum

Die Gemeinde Mühlenbecker Land liegt im Süden des Landkreises Oberhavel des Landes Brandenburg und erstreckt sich über eine Fläche von rund 53 km². Die Gemeinde liegt am nördlichen Stadtrand Berlins. Die Nachbargemeinden sind im Süden Glienicke/Nordbahn sowie Berlin, im Osten Wandlitz, im Norden Oranienburg sowie im Westen Hohen Neuendorf und Berlin. Die Gemeinde gliedert sich in die vier Ortsteile Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf.

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Schildow und umfasst vollständig das Flurstück 171, Flur 3, Gemarkung Schildow. Das Flurstück 171 erstreckt sich entlang der Mühlenbecker Straße, hat eine durchschnittliche Tiefe von ca. 20 m und eine Gesamtgröße von ca. 3 ha.

Im Osten des Änderungsbereichs grenzt eine Kleingartenansiedlung und im Süden Waldflächen und der Schildower Laakegraben. Westlich der Mühlenbecker Straße befindet sich eine Wohnsiedlung. Die Änderungsfläche wird nördlich durch den Orchideenweg begrenzt. Oberhalb des Weges schließt der Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert.

Das Gelände ist relativ eben und fällt nach Süden hin leicht ab. Die Geländehöhe beträgt rund 43,70 m ü. NHN (DHHN2016) im Süden und 46,20 m ü. NHN (DHHN2016) im Norden des Plangebiets.

2.1.2 Verkehr

MIV

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualver-

kehr (MIV) ist über die Mühlenbecker Straße sowie dem Orchideenweg gesichert. Das Plangebiet liegt in etwa 1 km Entfernung zur Bundesstraße B96a und etwa 3,5 km zur Bundesautobahn A10.

Derzeit liegt keine direkte Erschließung des Plangebietes von der Mühlenbecker Straße aus vor. Eine provisorische Zufahrt liegt im nördlichen Drittel des Plangebiets. Das Planvorhaben sieht vor, die Erschließung weiterhin von der Mühlenbecker Straße aus zu gestalten. Im Zuge des Planvorhabens ist ein Lieferverkehr durch Transportfahrzeuge nicht vorgesehen.

Geh- und Radverkehr

In der Mühlenbecker Straße, die als übergeordneter Radweg gekennzeichnet ist, ist auf der westlichen Seite ein Geh- und Radweg angelegt. Auf der östlichen Seite entlang des Plangebiets gibt es keinen separaten Geh- und Radweg. Nördlich des Plangebiets verläuft auf dem Orchideenweg ein Reitweg.

ÖPNV

In etwa 1.300 m fußläufiger Entfernung liegt die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle (S 8 Birkenwerder – Zeuthen). Innerhalb einer Fahrzeit von etwa 13 min erreicht man die S-Bahnstation Berlin-Pankow, bis zur Station Berlin-Gesundbrunnen sind es knapp 20 Minuten.

Die Bushaltstelle „Schildow Haydnstraße“ der Buslinie 806 (Zühlsdorf-Schildow) liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 600 m. Von dort aus gelangt man in einer Fahrzeit von 4 Minuten zur S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle. Die Haltestelle „Schildow Haydnstraße“ liegt ebenfalls an der Buslinie 810 (Mühlenbeck-Schildow-Glienicke-Schönfließ-Mühlenbeck).

2.1.3 Technische Infrastruktur

In dem Plangebiet befinden sich keine technisch infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen. Im Zuge der geplanten Neuerschließung des Grundstücks ist der Ausbau des Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Hierfür muss die Trinkwassererschließung, die Schmutzwasserentsorgung, Telekommunikation bzw. medientechnische Erschließung und Wärmeversorgung ausgebaut werden.

Die Bestandssituation wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt. Im unteren Drittel des Plangebiets liegen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Mittelspannungskabel (E.DIS Netz GmbH). Im öffentlichen Straßenbereich befinden sich zudem Trinkwasseranlagen der Wasser Nord GmbH & Co KG, wodurch eine Erschließung realisierbar wäre. Weiterhin liegen innerhalb der Mühlenbecker Straße Abwasseranlagen des Zweckverbands „Fließtal“, eine Schmutzwasserkanalisation ist nutzungsfähig hergestellt. Eine Grundstücksanschlussleitung vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze liegt derzeit nicht vor und muss über einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband „Fließtal“ gesichert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und versickert werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu

ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind bindend und können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Für diese Planung der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Weitere regionalplanerische Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21. November 2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26. November 2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

2.2.1 Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

Der LEP HR ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) abgelöst.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans sowie der Erstellung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war der LEP B-B noch rechtskräftig. Für das Plangebiet enthielt der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Da das Plangebiet an den Siedlungsbereich des Ortsteils Schildow anschließt, bestand kein Konflikt zu Ziel 4.2 des LEP B-B (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsbereiche). Die Planungsabsicht ließ keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gemäß

LEP B-B erkennen. Dies wurde vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 13.02.2018 mitgeteilt.

Für das Plangebiet trifft die Festlegungskarte des LEP HR keine konkreten Festsetzungen. Es ist dem Strukturraum des Berliner Umlands zuzuordnen. Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Mühlenbecker Land keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

Ziele

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nach den Festlegungen des LEP HR im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Da das Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Schildow hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele 5.2, 5.4 und 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Grundsätze

- G 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- G 5.1 LEP HR: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Berücksichtigung der besonderen Anforderungen die sich durch klimabedingte Erwärmung ergeben, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung;
- G 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- G 6.1 Abs. 1 LEP HR: Erhalt und Entwicklung des Freiraums

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Zudem sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Vom Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ wird abgewichen. Im Rahmen der gemeindlichen Gesamtentwicklung und einer Alternativenprüfung (siehe Kap. 4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen) soll der bisherige Standort des Autohandels vom Ortseingang Schildow an den geeigneteren Standort an die Mühlenbecker Straße verlagert werden. Die Beseitigung dieser Nutzung am Ortseingang eröffnet die Möglichkeit, Beeinträchtigungen des Landschafts-

bildes zu mindern und damit positive Aspekte zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks beizutragen. Bei Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete ist die Siedlungsentwicklung aber grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet möglich. Das Plangebiet liegt direkt an der Mühlenbecker Straße, sodass auf Grund der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden. Damit wird auch dem Grundsatz 5.1 LEP HR im weitesten Sinne entsprochen, da das Plangebiet zumindest Anschluss an bestehende Bebauungsstrukturen hat. Auch östlich des Plangebiets liegen mit der Kleingartenanlage Flächen, die bereits baulich in Anspruch genommen werden. Damit findet eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers statt. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung werden einander räumlich zugeordnet und entwickelt.

Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

Zur wirksamen Umweltvorsorge ist entsprechend § 2a BauGB im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, mit dem Ziel, den Umfang von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu ermitteln. Dieser liegt vor und stellt einen separaten Teil der Begründung zur FNP-Änderung dar (Teil B). Mit dem Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ist im Rahmen des Verfahrens über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die schutzgutbezogene Ermittlung der Konflikte und die naturschutzfachlich qualifizierte Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorzunehmen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans. Zudem ist der gesetzliche Biotopschutz ist zu beachten; hierfür wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Die Feuchtwiese wie auch der Graben fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz. Durch das geplante Vorhaben wird diese wertvolle Fläche nicht in Anspruch genommen und darüber hinaus durch verschiedenen Maßnahmen aufgewertet und gesichert. Grundsätzlich ist die vollständige Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Planverfahren nachzuweisen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes können regelmäßig nicht ausgehebelt werden. Im Hinblick auf betroffene besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt (AVES ET AL. 2019). Es ergeben sich keine planbedingten artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die einer Sicherung im Bebauungsplan bedürfen.

Mit der Planung findet keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne statt. Die Planung steht damit auch dem Grundsatz G 6.1 Abs. 1 LEP HR nicht entgegen, wonach der Freiraum erhalten und entwickelt werden soll. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Planung berücksichtigt damit angemessen die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

2.2.2 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land liegt der Regionalplan Prignitz-Oberhavel der Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit Planungsstand September 2020 vor. Die Belange

der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21.11.2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 26.11.2020 (ABl. 51/20 S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung". Er wurde am 28. November 2012 veröffentlicht. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist von den Darstellungen dieses Teilregionalplans nicht betroffen.

Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21. November 2018 wurde am 17. Juli 2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" sichert im Gebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land Freiraumbereiche als Vorranggebiete. Das Plangebiet liegt in keinem Vorranggebiet, in geringer Entfernung grenzt aber ein solches an. Die im Regionalplan "Freiraum und Windenergie" festgelegten Freiraumbereiche umfassen hochwertige Landschaftsräume, die sich durch das Vorhandensein vielfältiger ökologischer Funktionen auszeichnen und grundsätzlich zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln sind. Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines großräumig übergreifenden und ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems. Das nächstgelegene Vorranggebiet liegt entsprechend der Festlegungskarte nordöstlich des Plangebiets und beginnt hinter dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich (Kleingartenanlagen). Es umfasst die dort liegenden Felder, Waldstücke und den Kiessee Schildow. Direkt an das Plangebiet angrenzende bebaute Flächen befinden sich demzufolge schon nicht innerhalb dieser gemäß Festlegungskarte definierten Freiraumbereiche. Mit einer Beeinträchtigung der Nutz- und Schutzfunktion dieser Verbundflächen durch das geplante Vorhaben ist also nicht zu rechnen.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ wurde am 8. Juni 2021 im Entwurf von der Regionalversammlung gebilligt und soll in den Landkreisen die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten steuern. Insgesamt werden 30 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung dargestellt. In der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt kein Eignungsgebiet für die Windenergienutzung.

Im sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ werden diese festgelegt und gesichert. Diese dienen der Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. In der Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt der Ortsteil Mühlenbeck die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem

Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen. Die Planung begründet unter Berücksichtigung von Dimension und Planungsgegenstand dahingehend keinen Widerspruch.

Die Planung ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

2.3 Fachplanungen und besondere Umweltbelange

2.3.1 Geschützte Biotope

In der Änderungsfläche liegen z.T. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG (Feuchtwiese, Graben). Im Umweltbericht sind die Ergebnisse dokumentiert. Eine bauliche Beanspruchung dieser Flächen wird nicht erfolgen.

Südlich des Plangebiets verläuft der Schildower Laakegraben, der nach dem Vermesserplan anteilig über das Plangebiet führt. Der Graben fällt gem. § 30 BNatSchG unter den gesetzlichen Biotopschutz (Biotopcode 0113221) und ist wertvoll für die Fauna und den Biotopverbund. Angrenzend zum Uferbereich befindet sich im südlichen Plangebiet eine Feuchtwiese, die ebenfalls unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt (Biotopcode 051032).

Die geschützten Biotope liegen in dem Bereich der Änderungsfläche, die als Grünfläche dargestellt werden soll.

2.3.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Von dem Vorhaben sind Schutzgebiete gemäß §§ 21 – 29 BNatSchG betroffen. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10. Juli 1998 zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26. März 2013).

Um die durch die Festsetzungen eines Bauleitplans abzeichnenden Widersprüche mit der LSG-VO planerisch vorbeugend zu bewältigen, besteht die sogenannte Möglichkeit des „Planes in die Befreiungslage“, ein Verfahren das mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen ist.

Mit dem geplanten Bauvorhaben liegt ein Einzelfall gem. Ziffer 3.1 des Erlasses des MLUL vor, bei dem das Verfahren durch die Untere Naturschutzbehörde geführt werden kann. Mit dem parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel“ wird ein Einzelvorhaben vorbereitet, welches auf Grundlage eines konkreten Konzepts und qualifizierten zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen mit

einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB umgesetzt werden soll. Die im Rahmen des Bauvorhabens in Anspruch genommene Schutzgebietsfläche von max. 0,24 ha liegt weiter unter den gem. Anlage 2A zulässigen 5 ha, bei denen die uNB in der Regel entscheiden kann. Zudem wird das Vorhaben von einem einzelnen privaten Vorhabenträger umgesetzt. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung vor. Ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Ordnungsgeber wird somit entbehrlich.

Eine Befreiung aus dem LSG „Westbarnim“ ist grundsätzlich möglich, hat die untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorabfrage mitgeteilt.

Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen Gebote oder Verbote der LSG-VO, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkreten Handlungen. Das heißt, erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung (beispielsweise der Baugenehmigung) erteilt die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Geboten und Verboten der LSG-VO beziehungsweise die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung.

Die Befreiungsgründe sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, welcher ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, aufgeführt.

An den Orchideenweg grenzt nördlich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert. Für diesen Bebauungsplan ist mit Verordnung vom 26. März 2013 (GVBl. 11/13, Nr. 18) bereits eine Ausgliederung aus dem LSG „Westbarnim“ erfolgt.

2.3.3 Naturpark

Die Änderungsfläche gehört vollumfänglich zum Naturpark „Barnim“. Obwohl die Fläche teilweise auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ und inmitten des Naturparks „Barnim“ liegt, hat es keinerlei Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

2.3.4 Alleen

Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind in der Änderungsfläche nicht vorhanden.

2.3.5 Geschützte Bäume

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über eine Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08. Mai 2017 beschlossen hat (In Kraft getreten: 01. Juni 2017).

Gemäß dieser Gehölzschutzsatzung sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in einer Höhe von 130 cm) geschützt. Geschützt sind zudem Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden. Die Fällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis 30. September und nur in begründeten Fällen wird innerhalb der Vegetationsperiode eine Ausnahmegenehmigung für Baumfällungen in Verbindung mit Bauvorhaben erteilt. Bäume die keiner Fällgenehmigung bedürfen werden in § 2 Abs. 3 dieser Satzung geregelt.

Im Mai 2018 wurden alle Einzelbäume der Änderungsfläche kartiert. Insgesamt wurden 21 Einzelbäume erfasst, die in dem straßenbegleitenden Grünstreifen liegen. Davon wurden zwei Bäume aufgrund ihrer Vitalität und ihres Stammumfangs (<170 cm) als besonders wertvoll klassifiziert. Die Baumkartierung ist Bestandteil des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“.

Die Straßenbäume fallen nicht unter den kommunalen Baumschutz. Die Zuständigkeit liegt beim Landesbetrieb Straßenwesen.

2.3.6 Wald

Wald i.S. des Landeswaldgesetzes ist von der Planung nicht betroffen.

2.3.7 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

2.3.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt. Das Plangebiet liegt auch nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

2.3.9 Gewässerrandstreifen

Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung, zu denen der Schildower Laakegraben zählt, obliegt gemäß § 79 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BbgWG dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“. Erforderliche Unterhaltungsarbeiten werden von der nördlichen Uferseite durchgeführt. Der dazu erforderliche Gewässerrandstreifen (5 m breit ab Böschungsschulter) liegt im Plangebiet, die Erreichbarkeit muss daher sichergestellt werden. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von Anlagen, beispielsweise auch von Zäunen, sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

Der Vorhabenträger gewährt auf seinem Grundstück den erforderlichen Zugang von der Mühlenbecker Straße aus im Bereich der geplanten Grünfläche (SPE-Fläche). Der Zugang wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes im Bebauungsplan gesichert.

3. Umweltbericht (siehe Teil B zur Begründung)

Im Rahmen der Umweltprüfung zu

m FNP wurde die derzeitige Umweltsituation des Plangebietes ermittelt und bewertet.

Durch die Möglichkeiten der Flächenneuersiegelung sowie der Biotop- und Vegetationsverluste werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Diese sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Gemäß der Eingriffsermittlung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt und festgesetzt sowie Erfordernisse für planinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Mit den genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt werden und als Festsetzungen im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag gesichert werden, verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter.

4. Inhalte des Flächennutzungsplans

4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der bisherige Standort für den Gebrauchtwagenhandel des Vorhabenträgers, die Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH, befindet sich am südlichen Ortseingang von Schildow (Flurstück 157, Flur 12, Gemarkung Schildow). Dieser liegt überwiegend innerhalb des LSG „Westbarnim“. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll die Nutzung des Gebrauchtwagenhandels von diesem Standort verlagert werden.

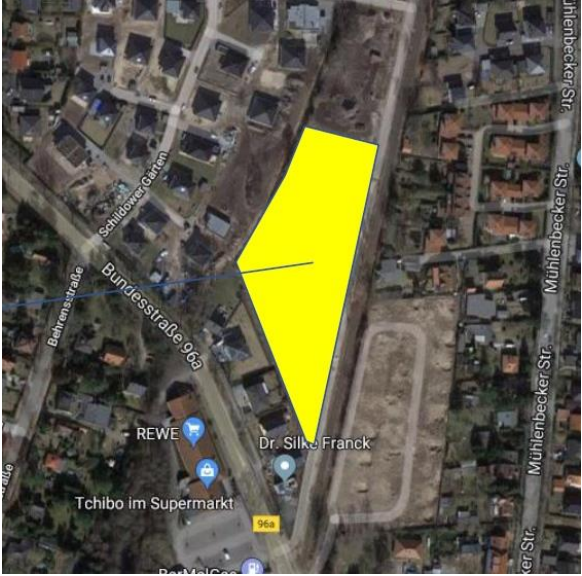
In den vergangenen Jahren wurden diverse Ersatzstandorte innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land geprüft und anhand der Kriterien Flächengröße, kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht / übergeordnete Planungen und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie Umfeldverträglichkeit geprüft. Für die Ansiedlung der geplanten Nutzung wird ein Grundstück in einer Größe zwischen ca. 3.000 und 10.000 m² mit entsprechender Erschließung, guter verkehrlicher Erreichbarkeit mit direkter Zufahrt zu einer Hauptverkehrsstraße benötigt.

Es bestand bisher nicht die Möglichkeit, die Nutzung an einer anderen und geeigneteren Stelle anzusiedeln, da die untersuchten Standorte auf Grund ihrer Flächenverfügbarkeit oder anderen Kriterien nicht in Frage kamen. Die so genannte Nullvariante stellt keine Alternative dar, da nur im Zusammenhang mit diesem Vorhaben der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden kann.


Im Zuge der Standortprüfung haben sich fünf Standorte herauskristallisiert, die einer Analyse unter Berücksichtigung der genannten Kriterien unterzogen wurden. Folgende fünf Standorte wurden bewertet:

Ergebnis	++	+	o	-	--
Erläuterung	Sehr gut	Gut	Neutral	Negativ	Ausschluss

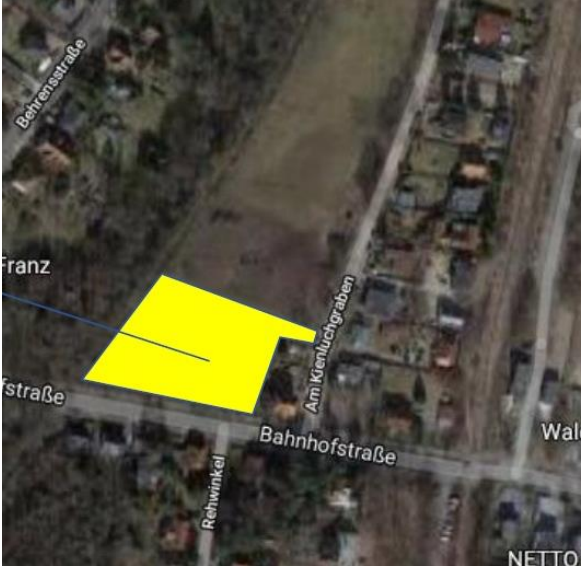
Standort In den Ruthen

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 10.000 m ² und wurde als Gartenfläche genutzt.	+
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.	-
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist die Fläche Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließler Straße – Am Kienluchgraben“.	o --
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den A10 (Berliner Ring).	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist überwiegend von wohnbaulich geprägten Flächen umgeben.	o
Besonderheiten	-	o
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. der Standort ist anderweitig überplant worden und scheidet damit aus.	

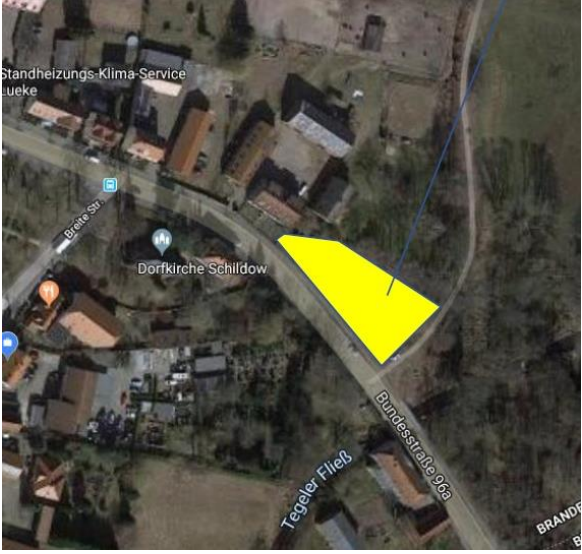
Standort Schönfließler Straße 3

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück der ehemaligen Holzfabrik hat eine Größe von ca. 6.000 m ² .	+
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Zwischenzeitlich ist die Fläche veräußert.	-
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Gewerbegebiet Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist auf der Fläche u.a. ein Verbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert worden.	+ --
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den Berliner Ring	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung, Dienstleistungsbetrieben und kl. gewerblichen Nutzungen sowie Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Der Boden des Plangebietes ist aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzung teilweise mit Altlasten belastet (Sanierungskosten).	-
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. anderweitige Nutzung angesiedelt, hoher finanzieller Aufwand zur Beseitigung von Altlasten. Damit scheidet der Standort aus.	

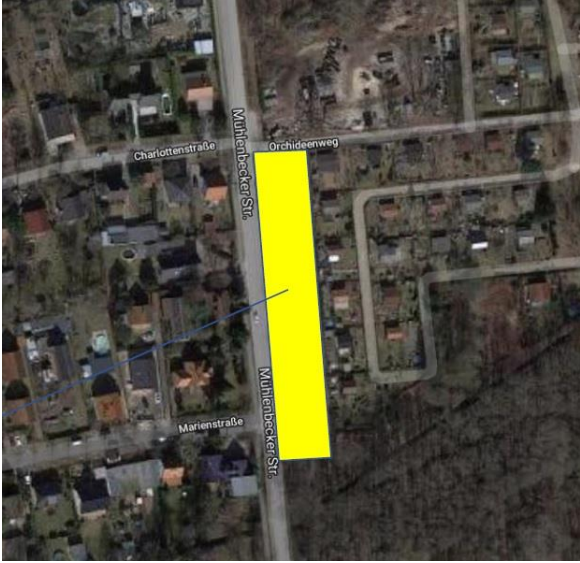
Standort Bahnhofstraße/Ecke Am Kienluchgraben

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von mehr als 20.000 m².	-
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Auch eine Veräußerung von Teilflächen war nicht zu erreichen.	--
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Grünfläche, SPE-Fläche Nicht vorhanden	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Bahnhofstraße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz	+
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung und Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Entlang der Straße ist eine geschützte Allee kartiert.	-
Fazit	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem keine Klärung zur Inanspruchnahmen des LSG „Westbarnim“ und der SPE-Fläche, evtl. Beeinträchtigung der geschützten Allee. Damit scheidet der Standort aus.	

Standort Hauptstraße (ehemals Bebauungsplan GML Nr. 21)

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.500 m ² und wird derzeit als Präsentationsfläche für den Fahrzeughandel der Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH genutzt.	--
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Landwirtschaftsfläche Nicht vorhanden, Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 21 aufgehoben	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Direkte Lage am Ortseingang und der B 96a	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wald- und Freiflächen, kirchlichen Nutzungen und z.T. Wohnbebauung umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Es besteht seitens der Gemeinde ein Neuordnungsbedarf der Ortseingangslage. Zugunsten eines neuen Standortes wurde das Verfahren GML Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“ eingestellt.	-
Fazit	Die verfügbare Fläche ist zu klein für das geplante Konzept des Vorhabenträgers, zudem soll im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung die Nutzung zugunsten der Neuordnung der Ortseingangslage an einen geeigneteren Standort verlagert werden.	

Standort Mühlenbecker Straße

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.000 m ²	++
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Landwirtschaftsfläche, SPE-Fläche Nicht vorhanden	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Mühlenbecker Straße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie an den Berliner Ring	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Kleingärten und z.T. Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzen Waldflächen an. In direkter Nachbarschaft zum Grundstück befinden sich der Betriebshof der Firma Lehmann Im- und Export GmbH.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Eine Inanspruchnahme der Flächen wurde seitens der uNB in Aussicht gestellt.	+
Fazit	Die Fläche ist hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Größe und verkehrlicher Anbindung als Standort geeignet. Das Grundstück wird zudem seit Jahrzehnten genutzt und bewirtschaftet. Die Inanspruchnahme der Landschaftsschutzgebietsflächen wurde bereits in Aussicht gestellt, für die SPE-Fläche besteht seitens der Gemeinde kein Bedarf mehr.	

Als geeignet hat sich in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Gesamtentwicklung der Standort an der Mühlenbecker Straße ergeben, der die gewünschten Kriterien zum großen Teil erfüllt. Zugunsten dieses Standorts kann der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels am Ortseingang neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG entsprochen werden. Im Ergebnis hat sich eine Nutzungsvariante herausgebildet, auf dessen Grundlage der Bebauungsplanentwurf GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ eine Gewerbebebietsfläche sowie eine Grünfläche mit überlagerter SPE-Fläche auf dem Flurstück 171, Flur 3 an der Mühlenbecker Straße festsetzen soll.

Durch die Inanspruchnahme des neuen Standortes werden zwar ebenfalls Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets in Anspruch genommen, dennoch ist der Standort an der Stadtgrenze am Tegeler Fließ aus Naturschutzsicht deutlich empfindlicher und bedeutsamer als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Damit kann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles entsprochen werden.

4.2 Ausweisungen im wirksamen FNP für den Änderungsbereich

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Landwirtschaftsfläche sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) dar. Dabei geht die SPE-Fläche über die Grenzen des Geltungsbereichs der Änderungsfläche hinaus. Nachrichtlich dargestellt sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“.

Hinweis:

Aktuell wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde neu aufgestellt. Der Plan wird zur Beurteilung jedoch nicht herangezogen, da der aktuelle FNP OT Schildow bis zur Rechtskraft des neu aufgestellten FNP Bestand hat.

Im Vorentwurf des neu aufgestellten FNP entfällt die Darstellung als SPE-Fläche. Die Fläche wurde bisher nicht als Kompensationsfläche nicht in Anspruch genommen. Ein entsprechendes Erfordernis besteht seitens der Gemeinde nicht mehr.

4.3 Ausweisungen in der Änderung des FNP

4.3.1 Fläche für Landwirtschaft wird durch ein Gewerbegebiet ersetzt

Die für den geplanten Autohandel vorgesehene Fläche mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude, einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge sowie Stellplätzen für Mitarbeiter*innen und Kunden*innen wird im FNP bislang als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche soll künftig als Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Abgrenzung der Fläche für das Gewerbegebiet entspricht der geplanten Flächenfestsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergänzt um die Pflanzflächen entlang der nördlichen südlichen Geltungsbereichsgrenze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“.

Die Fläche des Gewerbebebiets beträgt ca. 2 ha.

Begründung:

Die Darstellung im rechtskräftigen FNP steht der geplanten Ansiedlung einer gewerblichen

Nutzung derzeit entgegen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sein muss, ist für die geplante Nutzung eine Festsetzung einer gewerblichen Baufläche notwendig.

Durch die Inanspruchnahme des neuen Standortes des Gebrauchtwagenhandels werden ebenfalls Flächen innerhalb des LSGs in Anspruch genommen, durch den geringeren Flächenumfang sowie die mögliche Arrondierung zwischen Mühlenbecker Straße im Westen sowie dem Kleingartengebiet im Osten des Flurstückes kann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles entsprochen werden.

4.3.2 Fläche für Landwirtschaft wird durch eine Grünfläche ersetzt

Die im südlichen Bereich des Geltungsbereichs dargestellte Fläche für Landwirtschaft wird als Grünfläche festgesetzt. Die Festlegung als SPE-Fläche bleibt für die als Grünfläche dargestellte Fläche bestehen.

Die Grünfläche ist insgesamt ca. 1 ha groß.

Begründung:

Die ungefähr 1.000 m² große Fläche (am Schildower Laakegraben gelegen) im südlichen Bereich des Geltungsbereichs soll von einer Bebauung freigehalten werden, um sowohl die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets als auch den südlich verlaufenden Schildower Laakegraben zu berücksichtigen

Diesen Flächen kommt zudem eine wichtige Rolle zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen zu. Innerhalb dieser Flächen werden verschiedenen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen und planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB gesichert. Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Wiese im Hangbereich soll durch extensive Pflege aufgewertet und zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden.

Eine zur turnusmäßigen Pflege des Entwässerungsgrabens notwendige Zu- und Überfahrt soll in diesem Bereich geschaffen werden. Die Pflege und der Unterhalt der ca. 1.000 m² Grünfläche obliegt dem Eigentümer. Es ist vorgesehen mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelhafte Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis 30. September.

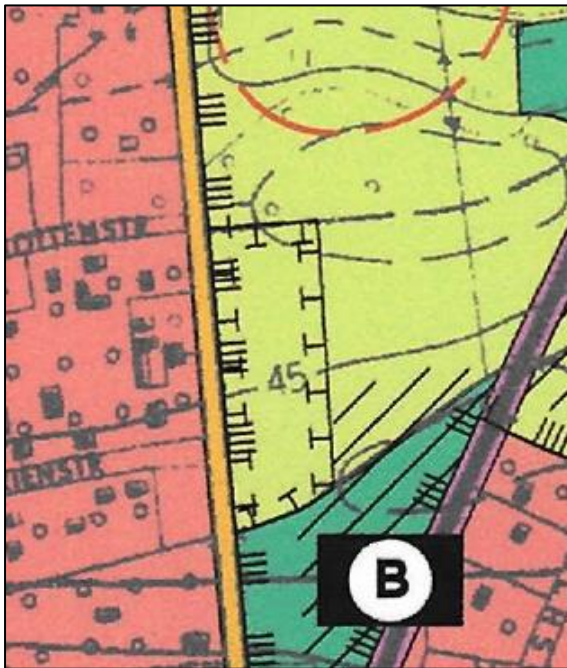


Abb. bisherige Darstellung im FNP

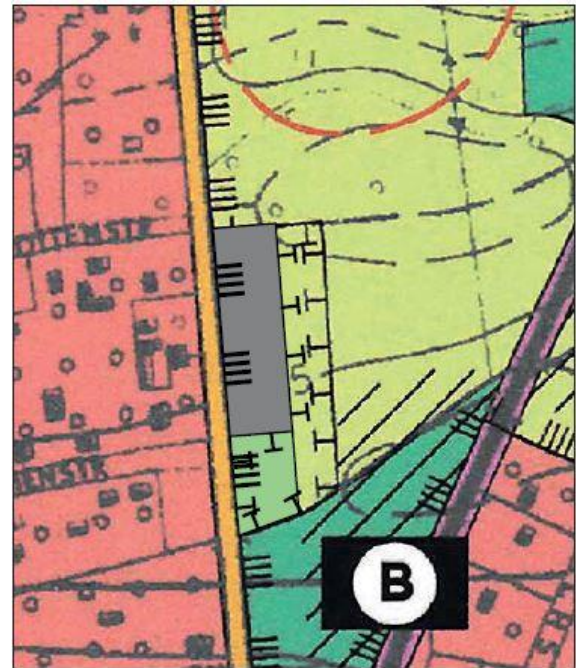


Abb. geplante Darstellung FNP-Änderung

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan außerhalb des Änderungsbereichs behalten uneingeschränkt ihre Wirksamkeit.

Flächenbilanz

Darstellung FNP alt	Landwirtschaftsfläche	Darstellung FNP neu	Gewerbegebiet und Grünfläche
Flächengröße gesamt	0,3 ha	Flächengröße gesamt	0,3 ha
davon Landwirtschaftsfläche	0,3 ha	davon Gewerbegebiet	0,2 ha
		davon Grünfläche (SPE)	0,1 ha

4.3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme liegt nicht im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden mit ihrer nachrichtlichen Übernahme nicht Inhalt der Regelungen des Bauleitplans. Ihre Rechtswirkungen bestimmen sich allein nach der jeweils maßgebenden Rechtsvorschrift. Sie gibt lediglich das wieder, was anderweitig rechtlich festgesetzt ist.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Eine Teilfläche von etwa 1683 m² liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“.

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Schildower Laakegrabens ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m in der Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen und als

„Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 77a Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)“ zu kennzeichnen.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt nur auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“.

5. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Soziale Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf die Soziale Infrastruktur

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans resultieren keine Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen.

5.3 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den geplanten Bau eines Bürogebäudes für einen Autohandel werden zwar keine neuen Arbeitsplätze geschaffen, da lediglich ein vorhandener Betrieb verlagert wird, dennoch wird mit dem Bebauungsplan die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs gesichert und damit Arbeitsplätze gesichert. Negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind nicht erkennbar. Temporär werden während der Bauphase zudem Arbeitsstätten im Baugewerbe vorhanden sein.

5.4 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die private Fläche ist derzeit als Wiese angelegt und wird im nördlichen Bereich zum Teil als Lagerfläche genutzt. Die unbebaute Fläche wird künftig als Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge genutzt und mit einem Bürogebäude bestanden sein. Dabei liegt das Gebäude im oberen Drittel des Plangebiets. Das untere Drittel weist durch das Vorhandensein einer Feuchtwiese und des Schildower Laakegrabens eine naturschutzfachlich höhere Wertigkeit auf und ist bedeutsam für die Fauna und den Biotopverbund. Die Feuchtwiese wie auch der Graben fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz. Durch das geplante Vorhaben wird diese wertvolle Fläche nicht in Anspruch genommen und darüber hinaus durch verschiedenen Maßnahmen aufgewertet und gesichert.

5.5 Auswirkungen auf den Haushalt

Der Gemeinde Mühlenbecker Land entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine direkten Auswirkungen auf den Finanzhaushalt. Anfallende Kosten für das Änderungsverfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

Der Vorhabenträger wird sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag mit der Gemeinde Mühlenbecker Land zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten verpflichten. Enthalten sind darin auch die Aufwendungen für erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen.

5.6 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Ausweisung der Fläche für Gewerbegebiet ist keine signifikante Erhöhung des Kfz- oder Radverkehrs verbunden, daher sind auch keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten.

5.7 Umweltbezogene Auswirkungen

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu entnehmen. Ein Artenschutzbeitrag sowie eine Umweltprüfung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Gemäß der Abschichtungsregelung des BauGB können auch z.B. Umweltprüfungen aktueller Bebauungspläne für die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen oder Änderungen genutzt werden. Die Ergebnisse aus den Artenschutzuntersuchungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans können insofern auch für die FNP-Änderung verwendet werden. Es ergeben sich keine planbedingten artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

Die Flächennutzungsplanänderung trifft keine Regelungen, welche zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ beschriebenen Umweltauswirkungen bewirken. Eine Abschichtung ist daher möglich.

Durch die Darstellung der Gewerbegebietsfläche im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden zusätzliche Versiegelungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Autohandel und Bürogebäude Mühlenbecker Straße“ ist insgesamt mit einer zusätzlichen Versiegelung von 812 m² zu rechnen, die extern kompensiert werden muss. Die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe wird durch Darstellungen im FNP, durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch entsprechend zugehörige und ergänzende vertragliche Regelungen gesichert.

6. Verfahren

6.1 Änderungsbeschluss FNP

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 02. Juli 2018 (Beschluss-Nr. III/0642/18/29) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow sowie mit Beschluss-Nr. III/0643/18/29 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Schildow für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow, einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde im Amtsblatt Nr. 05, 15. Jahrgang, der Gemeinde Mühlenbecker Land am 08. August 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“, OT Schildow wurde eingestellt.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16. Oktober 2019. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit frühzeitig die Möglichkeit gegeben, zur Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Grundlage der Beteiligung bildete ein Änderungsblatt.

Von den 33 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, haben insgesamt 21 Beteiligte eine Stellungnahme im Zeitraum von 16. Oktober 2019 bis einschließlich 24. November 2019 zum Bebauungsplanverfahren GML Nr. 33 mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land abgegeben.

Im Wesentlichen bezogen sich die Hinweise und Anregungen auf die Themen Unterlagen zur parallelen FNP-Änderung, Ziele der Raumordnung (Teil-Regionalpläne, LEP HR), Schutzgebiete, Inanspruchnahme von LSG-Flächen und erforderliche Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Stand vom 28. September 2020 zu entnehmen.

Keine Rückmeldungen zum Planvorhaben erfolgten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Praktische Denkmalpflege), Deutsche Telekom Technik GmbH, EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, Gemeinde Birkenwerder, Gemeinde Glienicke Nordbahn, Gemeinde Wandlitz, Handwerkskammer Potsdam, Kreishandwerkerschaft Oberhavel, Oberhavel Ver-

kehrsgesellschaft mbH, Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin – Landeseisenbahnbehörde. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Stellen nicht berührt sind.

Zusammenfassende Darstellung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Unterlagen zur parallelen FNP-Änderung

Seitens des Landkreises Oberhavel Dezernat I – Bauen, Wirtschaft und Umwelt wird angemerkt, dass die Unterlagen zur FNP-Änderung nicht vollständig waren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grundlage des FNP-Änderungsblatts durchgeführt. Im weiteren Verfahren wird eine separate Begründung mit Umweltbericht für die FNP-Änderung erarbeitet.

Darstellung der SPE-Fläche im FNP

Seitens des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wird gefordert, dass die Inanspruchnahme der SPE-Fläche im FNP durch die Ausweisung neuer und adäquater SPE-Flächen im Ortsgebiet ausgeglichen werden muss. Dieser Flächentausch muss im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Kompensationsfläche in Anspruch genommen wird. Aktuell wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu aufgestellt. Im Vorentwurf des neu aufgestellten FNP entfällt die Darstellung als SPE-Fläche. Ein entsprechendes Erfordernis besteht seitens der Gemeinde nicht mehr, weswegen auf eine Darstellung an anderer Stelle verzichtet werden kann.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Teil-Regionalpläne, LEP HR etc.)

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung – Gemeinsame Landesplanungsabteilung – weist darauf hin, dass der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 01.07.2019 vom Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) abgelöst wurde. Im Zuge dessen wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht den Zielen des LEP HR nicht entgegensteht.

Die Hinweise werden angenommen und die rechtlichen Grundlagen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land entsprechend aktualisiert.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist. Des Weiteren gibt sie Hinweise bezüglich des Regionalplans „Freiraum und Windenergie“, in dem Freiraumbereiche als Vorranggebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Festlegung eines „Vorranggebietes Freiraum“, grenzt jedoch an ein solches an. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert

Schutzgebiete

Die untere Naturschutzbehörde merkt an, dass das Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des "Naturpark Barnim" liegt. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass Teile des Plangebietes (Flur 3, Flurstück 171) im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Westbarnim" liegen und das Vorhaben nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand den Schutzzwecken des LSG u. a. durch die geplante Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Böden und des Wasserhaushaltes und die geplante Vernichtung kulturabhängiger Biotope (hier: Frischwiese) erheblich zuwiderläuft. Hinzu kommt, dass es sich lt. Moorkartierung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg bei dem gesamten Plangebiet um eine Niedermoorfläche handelt, für welche gem. Verordnung (VO) über das LSG ein Beeinträchtungsverbot besteht. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sei daher nicht in Aussicht zu stellen.

Bezüglich der Abgrenzung der Moorkörper wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts diverse Unterlagen ausgewertet (bspw. MoorFIS und Geologische Karte 1:25:000 vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg), die organogene Substrate nur für den südlichen, also grabennahen Bereich darstellen (vgl. Abb. 3 und 4 im Umweltbericht). Andere Planunterlagen stellen etwas abweichende bzw. generalisierende Inhalte dar (der Landschaftsplan stellt „verbreitet podsolige Braunerden, Podsol-Braunerden, Gley-Braunerden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand“ dar / die MMK 1:100.000 stellt sandunterlagerte Moore dar). Entsprechend der aktuellen Situation vor Ort bzw. der Biotopkartierung (vgl. Abb. 6 im Umweltbericht) weist nur der südliche Bereich des Plangebietes organogene Substrate und eine Feuchtwiesenvegetation auf, der höher liegende Bereich ist dagegen stark sandig und humusarm. Der Niederungsbereich im südlichen Bereich des Plangebietes wird durch das Vorhaben vollumfänglich erhalten und als SPE-Fläche festgesetzt und qualifiziert.

Um die durch die Festsetzungen eines Bauleitplans abzeichnenden Widersprüche mit der LSG-VO planerisch vorbeugend zu bewältigen, besteht die sogenannte Möglichkeit des „Planes in die Befreiungslage“, ein Verfahren das mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen ist.

Mit dem geplanten Bauvorhaben liegt ein Einzelfall gem. Ziffer 3.1 des Erlasses des MLUL vor, bei dem das Verfahren durch die Untere Naturschutzbehörde geführt werden kann. Mit dem parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel“ wird ein Einzelvorhaben vorbereitet, welches auf Grundlage eines konkreten Konzepts und qualifizierten zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB umgesetzt werden soll. Die im Rahmen des Bauvorhabens in Anspruch genommene Schutzgebietsfläche von max. 0,24 ha liegt weiter unter den gem. Anlage 2A zulässigen 5 ha, bei denen die uNB in der Regel entscheiden kann. Zudem wird das Vorhaben von einem einzelnen privaten Vorhabenträger umgesetzt. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfallentscheidung vor. Ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Ordnungsgeber wird somit entbehrlich.

Eine Befreiung aus dem LSG „Westbarnim“ ist grundsätzlich möglich, hat die untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorabfrage mitgeteilt.

Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen Gebote oder Verbote der LSG-VO, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkreten Handlungen. Das heißt, erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung (beispielsweise der Baugenehmigung) erteilt die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Geboten und Verboten der LSG-VO beziehungsweise die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung.

Die Befreiungsgründe sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, welcher ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, aufgeführt.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Amtsblatt Nr. 5, Jahrgang 16, vom 9. Oktober 2019 der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde bekanntgemacht, dass der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow in Form eines Änderungsblattes in der Zeit vom 21. Oktober 2019 bis zum 24. November 2019 während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Raum 105), Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land/OT Mühlenbeck) öffentlich ausliegt. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung> eingesehen werden.

Innerhalb der Beteiligungsfrist ist insgesamt eine schriftliche Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurden neben den Vorentwurfsunterlagen vor allem Hinweise zu den Themen Standorteignung, LSG-Inanspruchnahme bzw. grundsätzlich Schutzzwecke des LSG, angrenzende Bauvorhaben sowie SPE-Flächen im FNP gegeben. Im Ergebnis bezogen sich die Hinweise auf die Themen, die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußert worden sind. Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Stand vom 28. September 2020 zu entnehmen.

Es wird dargelegt, dass vor Jahren am bisherigen Standort ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden ist, um die bisher geduldete Nutzung im LSG am Tegeler Fließ planungsrechtlich als Mischgebietsfläche zu sichern. Dieses Verfahren sei mangels Erfolg eingestellt worden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zugunsten des Standortes an der Mühlenbecker Straße wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 das für den Bereich des Ortseingangs eingeleitete Verfahren GML Nr. 21 eingestellt. Die bisher als Ausstellungsort genutzte Fläche am Ortseingang ist zu klein für das geplante Konzept des Vorhabenträgers, zudem soll im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung die Nutzung zugunsten der Neuordnung der Ortseingangslage an einen geeigneteren Standort verlagert werden. Dieser wurde in der Gesamtschau aller relevanten Kriterien an der Mühlenbecker Straße gefunden. Hierfür fand eine Alternativenprüfung statt. Da der neue Standort Anschluss an bestehenden Siedlungsstrukturen hat und größtenteils von bereits baulich genutzten Flächen umgeben ist, kommt dem Landschaftsbild an der Mühlenbecker Straße ein geringerer landschaftsästhetischer Wert zu als dem am Ortseingang

Schildow, aus Naturschutzsicht ist er deutlich empfindlicher als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Die Neuordnung am Ortseingang von Schildow entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen. Nur im Zusammenhang mit dem geplanten Standort an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.

Weiter wird dargelegt, dass mit der Umverlegung vom Ortseingang Schildow, den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ an dieser Stelle nicht wieder entsprochen werden kann.

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Zum einen erscheinen die Beiträge, die das derzeitige Ausstellungsgelände am Ortseingang aktuell zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks aufgrund der nicht hochwertigen natürlichen Ausstattung und der negativ landschaftsbildwirksamen Ausstellungsflächen liefert, eingeschränkt. Zum anderen eröffnet die Beseitigung dieser Nutzung am Ortseingang die Möglichkeit, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern und damit positive Aspekte zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks beizutragen.

Weiterhin wird mitgeteilt: „Der neu gewählte Standort liegt zwar ebenfalls im LSG sei aber weniger sensibel, denn im Vorentwurf eines Gesamtgemeinde-FNP fehle die Darstellung als SPE-Fläche. Somit bestehe seitens der Gemeinde kein entsprechendes Erfordernis mehr. Es gibt aber bisher eben nur einen Vorentwurf für einen FNP der Gemeinde Mühlenbecker Land.“

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Der Standort an der Stadtgrenze am Tegeler Fließ ist aus Naturschutzsicht deutlich empfindlicher und bedeutsamer als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Für eine Fläche im LSG gelten die Gebote und Verbote der Verordnung über das LSG (nachfolgend LSG-VO) unabhängig von der Darstellung als SPE-Fläche. Die SPE-Fläche wurde für keine Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet in Anspruch genommen. Es besteht kein weiteres Erfordernis der Darstellung an anderer Stelle im FNP.

Um die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans abzeichnenden Widersprüche mit der LSG-VO planerisch vorbeugend zu bewältigen, besteht die sogenannte Möglichkeit des „Planens in die Befreiungslage“, ein Verfahren das mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu führen ist. Eine Befreiung aus dem LSG "Westbarnim" ist grundsätzlich möglich, hat die untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorabfrage mitgeteilt. Erst im Baugenehmigungsverfahren erteilt die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Geboten und Verboten der LSG-VO. Zudem werden wertvolle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert und keiner baulichen Nutzung zugeführt. Im Gegenteil, es erfolgt eine Feuchtwiesenentwicklung und Sicherung der geschützten Biotope; der Schildower Laakegraben bleibt in seiner Gestalt und Funktion vollständig erhalten. Die Funktion als SPE-Fläche bleibt erhalten.

Es wird dargelegt, dass nicht die Planung im überwiegend öffentlichem Interesse liegt, sondern der Verbleib im LSG sowie der Bestand der Darstellung als SPE-Flächen. Zudem bestünde kein Mangel an Ausstellungsflächen für Kfz.

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Durch die Bauleitplanung ordnet und lenkt die Gemeinde die Bebauung der in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücke. Mit dem gefassten Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde ihre politische Willensbekundung der Verlagerung des Standorts kundgetan. Mit der Aufgabe der Ausstellungsflächen am Ortseingang kann die Ortseingangssituation Schildow neu geordnet werden. Die Beseitigung dieser Nutzung am Ortseingang

schaft die Möglichkeit, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern und damit positive Aspekte zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks beizutragen. Die Neuordnung am Ortseingang von Schildow entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen. Zugunsten des Standortes an der Mühlenbecker Straße wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 das für den Bereich des Ortseingangs eingeleitete Verfahren GML Nr. 21 eingestellt. Da der neue Standort Anschluss an bestehenden Siedlungsstrukturen hat und größtenteils von bereits baulich genutzten Flächen umgeben ist, kommt dem Landschaftsbild an der Mühlenbecker Straße ein geringerer landschaftsästhetischer Wert zu als dem am Ortseingang Schildow, aus Naturschutzsicht ist er deutlich empfindlicher und bedeutsamer als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Nur im Zusammenhang mit dem geplanten Standort an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.

Mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Standortes geschaffen werden; damit werden Arbeitsplätze gesichert. Es wird keine als Ausstellungsfläche genutzte zusätzliche Fläche geben. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen, u.a. auf der mit SPE bezeichneten privaten Grünfläche innerhalb des Plangebiets. Damit bleibt diese Funktion dieser Fläche erhalten. Bisher wurde diese vorgehaltene Fläche für keine Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet in Anspruch genommen, daher besteht kein weiteres Erfordernis der Darstellung an anderer Stelle im FNP.

Unter Würdigung der vorgebrachten Äußerungen sind keine Ergänzungen oder Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15. Januar 2021. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben, zur Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Grundlage der Beteiligung bildete ein Änderungsblatt sowie die Begründung mit Umweltbericht. Des Weiteren wurden die Abwägungsergebnisse aus der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie relevante Stellungnahmen der Träger (Landesdenkmalamt, Landesamt für Umwelt, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, Wasser- und Bodenverband und Landkreis Oberhavel) ausgelegt.

Von den 36 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, haben insgesamt 14 Beteiligte eine Stellungnahme im Zeitraum von 15. Januar 2021 bis einschließlich 19. Februar 2021 zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land abgegeben. Die Hinweise und Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf Inhalte, die auf Ebene des Bebauungsplans relevant sind und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden. Hinweise und Anregungen die für die FNP-Änderung relevant sind, ergingen zu den Themen Ziele der Raumordnung (Teil-Regionalpläne, LEP HR), Alternativenprüfung und Neuordnung der Ortsrandsituation sowie die Inanspruchnahme von LSG-Flächen.

Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Stand vom Januar 2022 zu entnehmen.

Keine Rückmeldungen zur Flächennutzungsplanänderung erfolgten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Praktische Denkmalpflege), Deutsche Telekom Technik GmbH, EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, Gemeinde Birkenwerder, Gemeinde Wandlitz, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Handwerkskammer Potsdam, Kreishandwerkerschaft Oberhavel, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH, Stadt Oranienburg, Wasser Nord GmbH & Co. KG, Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Zweckverband Fließtal, Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin – Landeseisenbahnbehörde, Netzgesellschaft Berlin Brandenburg, 50 Hertz GmbH, Primagas und Saferay. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Stellen nicht berührt sind.

Zusammenfassende Darstellung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Teil-Regionalpläne, LEP HR etc.)

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung – Gemeinsame Landesplanungsabteilung – weist auf die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht und deren Bindungswirkung hin.

Der Hinweis wird angenommen und die rechtlichen Grundlagen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land entsprechend aktualisiert.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planung mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist. Des Weiteren gibt sie Hinweise bezüglich der sachlichen Teilpläne „Rohstoffsicherung“, „Freiraum und Windenergie“ sowie „Grundfunktionale Schwerpunkte“.

Die Begründung wird hinsichtlich der sachlichen Teilregionalpläne aktualisiert.

6.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow lag im Zeitraum vom 18. Januar 2021 bis zum 19. Februar 2021 während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (FDL Bauordnung und Planung, Raum 105), Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land/OT Mühlenbeck) öffentlich aus. Grundlage der Auslegung bildete das Änderungsblatt für die FNP-Änderung sowie die Begründung (Teil A) und Umweltbericht (Teil B). Des Weiteren wurden die Abwägungsergebnisse aus der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie relevante Stellungnahmen der Träger (Landesdenkmalamt, Landesamt für Umwelt, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, Wasser- und Bodenverband und Landkreis Oberhavel) ausgelegt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung.de> eingesehen werden.

Innerhalb der Beteiligungsfrist ist insgesamt eine schriftliche Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit eingegangen, die im weiteren zusammenfassend dargestellt wird. Das Abwägungsergebnis im Einzelnen ist der Abwägungstabelle zur Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Stand vom Januar 2022 zu entnehmen.

Die Planung wird generell abgelehnt. Es wurden neben den Entwurfsunterlagen vor allem Hinweise zu den Themen Standorteignung, LSG-Inanspruchnahme bzw. grundsätzlich Schutzzwecke des LSG, fehlender Anschluss an die Siedlungsstruktur, fehlende Weitergabe der Unterlagen sowie fehlende Alternativenprüfung gegeben.

Im Wesentlichen bezogen sich die Hinweise auf Themenkomplexe, die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geäußert worden sind.

Es wird dargelegt, dass mit der Umverlegung vom Ortseingang Schildow, den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ an dieser Stelle nicht entsprochen werden kann und eine Zerstückelung des LSG vermieden werden sollte.

Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Zum einen erscheinen die Beiträge, die das derzeitige Ausstellungsgelände am Ortseingang aktuell zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks aufgrund der nicht hochwertigen natürlichen Ausstattung und der negativ landschaftsbildwirksamen Ausstellungsflächen liefert, eingeschränkt. Zum anderen eröffnet die Beseitigung dieser Nutzung am Ortseingang die Möglichkeit, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern und damit positive Aspekte zur Erreichung des LSG-Schutzzwecks beizutragen.

Des Weiteren wird kritisiert, dass der Plan-Standort nicht an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt.

Da der neue Standort Anschluss an bestehenden Siedlungsstrukturen hat und größtenteils von bereits baulich genutzten Flächen umgeben ist, kommt dem Landschaftsbild an der Mühlenbecker Straße ein geringerer landschaftsästhetischer Wert zu als dem am Ortseingang Schildow. Aus Naturschutzsicht ist er deutlich empfindlicher als die Integration der Kfz-Ausstellungsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Mühlenbecker Straße. Die Neuordnung am Ortseingang von Schildow entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen. Nur im Zusammenhang mit dem geplanten Standort an der Mühlenbecker Straße kann der bisherige Standort unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden.

Des Weiteren wird die Alternativenprüfung kritisiert.

Eine Alternativenprüfung hat im Vorfeld des B-Planverfahrens stattgefunden und ist in der Begründung aufgeführt. Die bisher als Ausstellungsfläche genutzte Fläche am Ortseingang ist zu klein für die Konzeption des Vorhabenträgers, weswegen erst Flächen ab 3.000 m² untersucht worden sind. Der Bedarf wurde anhand der Konzeption des Vorhabenträger aufgezeigt. Darüber hinaus wurden die Flächen anhand weiterer Kriterien auf Ihre Eignung hin untersucht, u.a. auch kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht / übergeordnete Planungen und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie Umfeldverträglichkeit. Als geeignet hat sich in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Gesamtentwicklung der Standort an der Mühlenbecker Straße ergeben. Die Wiederholung der Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Standortes geschaffen werden; damit werden Arbeitsplätze gesichert. Es wird keine als Ausstellungsfläche genutzte zusätzliche Fläche geben. Die mit dem

Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen, u.a. auf der mit SPE bezeichneten privaten Grünfläche innerhalb des Plangebiets. Damit bleibt die Funktion dieser Fläche erhalten.

Unter Würdigung der vorgebrachten Äußerungen sind keine Ergänzungen oder Änderungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr.28.])

Aufgestellt: Mühlenbecker Land, Januar 2022