



Nebenkarte 1: Darstellung der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Neubau Rettungswache Schönfließ" einbezogenen Flächen (ohne Maßstab)

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

Amtliches Bezugssystem: ETRS89
 Höhensystem: DHHN 16

Legende zur Planunterlage

—	Grundstücks- oder Flurstücksgrenze	▬	Kanalabdeckung
512	Flurstücknummer	— — — — —	Versorgungsleitung Elektro
○ 31,92	Geländehöhe in m NHN im DHHN 2016	— — — — —	Versorgungsleitung Gas
○	Laubbaum mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser	▨	Schutzstreifen
○	Nadelbaum mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser	▨	Versorgungsleitung Gas
— x — x —	Zaun	— x — x —	Versorgungsleitung Telekommunikation
—	Hecke	—	topographische Abgrenzung
—	Nutzungsartengrenze	—	Böschung
•	Poller	—	Anschlusschacht

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 Zweckbestimmung: **Rettungswache**

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 z.B. **OK 10,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über Höhenbezugspunkt (TF 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen

10.6m Bemaßung der Länge in Meter
 Kennzeichnung Höhenbezugspunkt (TF 2)
 Alleebaum (Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG)

Nachrichtliche Übernahmen

Bundesstraße 96a

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

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist entlang von Bundesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet (Anbauverbotszone). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von 40 m entlang von Bundesstraßen ist zudem zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Mit Schreiben vom 18.08.2022 hat die Gemeinde Mühlenbecker Land beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als zuständige Straßenbaubehörde die Verlegung der Ortsdurchfahrt Schönfließ durch Versetzung des OD-Steins im Abschnitt 550 um 139 m beantragt. Mit Verlegung der Abgrenzungsmarkierung befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt (straßenbaurechtlich innerorts) sodass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG entfallen.

Mit Schreiben des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg vom 29.11.2022 (Gesch.-Z.: 221.14) wird der Änderung der OD-Grenze zugestimmt. Die beigelegte Verfügung wurde nach § 41 Absatz 4 Verwaltungsverfahrensgesetz im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 17. März 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Ablauf der Widerspruchsfrist am 19. April 2023 gilt die Ortsdurchfahrt als festgesetzt. Damit befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt sodass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG entfallen.

Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ (Wirtschaftsweg, Teilflächen der Bundesstraße) befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim" (DE 3246-602). Der Verlauf der Schutzgebietsgrenze wird gemäß Daten des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems des Landes Brandenburg (LUIS-BB) zum Thema Naturschutz nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ (LSG-VO) unterliegen die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Verfestigung und Versiegelung von Böden einem Genehmigungsverfahren der unteren Naturschutzbehörde. Die Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen (§ 4 Abs. 3 LSG-VO), wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 3 LSG-VO erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens und kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung ergehen. Die Ausnahmegenehmigungen werden gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aber vermutlich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen.

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Gas, Elektro, Telekommunikation)

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

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

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

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- In der Fläche für den Gemeinbedarf "Rettungswache" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf "Rettungswache" festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe des Wasserschiebers auf der Bundesstraße 96 A im Bereich der Zufahrt mit der Bezugshöhe 52,68 m über NHN im DHHN2016.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Anpflanzgebote

- Die in der Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungswache“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB
- Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

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

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG
- Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten bekannt sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich.
 Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
 Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

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

Die Bäume beiderseits der Bundesstraße 96 a (Flurstück 470, Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ) sind Bestandteil einer nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützten Allee. Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.
 Maßnahmen, die das Straßenbegleitgrün betreffen, unterliegen gemäß § 27 BbgStrG dem Straßenbauleitungsbeschluss. Straßenbauleitungsbeschluss der Bundesstraße ist der Landesbetrieb Straßenwesen. Der Straßenbauleitungsbeschluss muss sich von dem Verbot nach § 17 BbgNatSchAG selbstständig befreien, unter den Bedingungen, die § 67 Abs. 1 BNatSchG abschließend regelt. Sofern die Befreiungsvoraussetzungen vorliegen sollten, ist die unvermeidbare Fällung eines Alleebaumes möglich.

Gehölzschutzsatzung

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

Stellplatzsatzung

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

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbeck,
 Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom bis einschließlich zum ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mühlenbeck,
 Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....
 Hersteller der Planunterlage

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)



Übersichtslageplan (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Gemeinde Mühlenbecker Land
 Landkreis Oberhavel

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“, OT Schönfließ

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorhabenträger: Landkreis Oberhavel, Adolf-Dechert-Straße 1, 16515 Oranienburg
Planverfasserin: Dr. Szamatolski Schrickel Partner Planungsgesellschaft mbH, Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26 A) in 13355 Berlin, Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0, E-Mail: buero@szsp.de