



Gemeinde Mühlenbecker Land

Ortsteil Schildow

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a BauGB

Änderung des Flächennutzungsplans

**der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“**

Stand: April 2023

Auftraggeber

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

Verfasser

Jahn, Mack & Partner
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin



JAHN, MACK & PARTNER
architektur und stadtplanung mbB

Planungsträger

Gemeinde Mühlenbecker Land
Fachbereich 1 Bau, Planung, Wifö
Liebenwalder Str. 1
16567 Mühlenbecker Land

1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Plananlass sowie Ziel und Zweck 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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Geltungsbereich des 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 Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren 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.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Grundstückes in Form eines Autohandels mit Büro- und Verwaltungsgebäude. Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten mit der planungsrechtlichen Sicherung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Es liegt ein Nutzungskonzept des Vorhabenträgers als Grundlage für den Bebauungsplan vor. Dabei wird auf dem überwiegenden nördlichen Teil des Grundstückes die gewerbliche Nutzung erfolgen. Der südliche Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden, um sowohl die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes (LSG) als auch den südlich verlaufenden Schildower Laakegraben zu berücksichtigen.

Der bisherige Standort für den Gebrauchtwagenhandel des Vorhabenträgers befindet sich am südlichen Ortseingang von Schildow (Flurstück 157, Flur 12 Gemarkung Schildow). Dieser befindet sich überwiegend innerhalb des LSG „Westbarnim“. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll die Nutzung des Gebrauchtwagenhandels verlagert werden. Dementsprechend kann die Ortseingangslage neu geordnet werden und den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ entsprochen werden. Durch die Inanspruchnahme des neuen Standortes werden zwar 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 Plangebiets kann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles entsprochen werden.

3. Ablauf des Planverfahrens

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 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.

5. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Die sogenannte Nullvariante stellt keine Alternative dar, da nur im Zusammenhang mit diesem Vorhaben der bisherige Standort des Gebrauchsgüterhandels unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden kann.

Nicht zuletzt ist im Allgemeinen auch eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf unbelasteten Flächen. Insbesondere auf Flächen außerhalb von bestehenden Siedlungsflächen, aufgrund der höheren Empfindlichkeit des Naturraums deutlich größer.

6. Feststellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am 27. Juli 2022 mit Beschluss die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land festgestellt.

7. Genehmigung

Der Landkreis Oberhavel hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben von 07.02.2023 mit Auflage genehmigt. Die Auflage umfasst die Ergänzung von Quellenvermerken auf dem Änderungsblatt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den

.....

Bürgermeister