
Gemeinde Mühlenbecker Land

Ortsteil Schildow



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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



Planungsträger

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

1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan 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. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH ist Eigentümerin einer Grundstücksfläche am Ortseingang von Schildow in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das unbebaute Grundstück liegt direkt an der Stadtgrenze Berlins. Derzeit wird dieses Grundstück zum Ausstellen von Gebrauchtfahrzeugen des Autohauses genutzt. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll dieser Standort vom Ortseingang auf ein Grundstück an der Mühlenbecker Straße umgesiedelt werden. Dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. In den vergangenen Jahren wurden bereits diverse Ersatzstandorte geprüft. Es ergab sich nicht die Möglichkeit, die Nutzung an einer anderen Stelle zu etablieren.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für die Errichtung eines Autohandels und eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge, der zugehörigen Erschließung und der notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kunden. Dabei muss die Umweltverträglichkeit sichergestellt werden. Zudem werden die Nutzerinteressen zwischen dem angrenzenden Wohnen sowie der Kleingartenanlage mitberücksichtigt.

Es liegt ein Nutzungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan vor. Dabei wird auf dem überwiegenden nördlichen Teil die gewerbliche Nutzung erfolgen. Der südliche Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden, um sowohl die Schutzzwecke des LSGs als auch den südlich verlaufenden Schildower Laakegraben und die geschützte Wiese (Biotopschutz) zu berücksichtigen.

Gleichzeitig kann mit der Verlagerung des Standorts vom Ortseingang am Tegeler Fließ die Ortseingangssituation Schildow neu geordnet werden, welche aus Naturschutzsicht empfindlicher zu beurteilen ist als der Standort der Mühlenbecker Straße.

3. Ablauf des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 02.07.2018 (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.

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ vom 28. Juni 2019 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 16.10.2019 ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Frist bis 24.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es folgten 21 Rückantworten.

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ vom 28. Juni 2019 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Amtsblatt Nr. 5 vom 9. Oktober 2019 der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde bekanntgemacht, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 24.11.2019 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 ausliegen. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in das Internet eingestellt.

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ vom 28. September 2020 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 15.01.2021 ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Frist bis 19.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt äußerten sich 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ vom 28. September 2020 für das Grundstück an der Mühlenbecker Straße wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Amtsblatt Nr. 5 vom 30. Dezember 2020 der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde bekanntgemacht, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow mit der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil A und B der Begründung), den Fachgutachten sowie den wesentlichen Arten umweltbezogener Informationen in der Zeit vom 18. Januar 2021 bis einschließlich 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 ausliegen. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt.

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden.

Im Ergebnis hat dies zu keiner wesentlichen Änderung der Planungsziele und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML 33 geführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es wurden jedoch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan klarstellend ergänzt bzw. geändert, die aber nicht die Grundzüge der Planung berühren. Die Begründung wurde darüber hinaus in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen oder Ergänzungen in der Planzeichnung, bzw. den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden:

- Klarstellende Ergänzung der Festsetzung einer Gesamt-GRZ für das eingeschränkte Gewerbegebiet von 0,6
- Klarstellende Anpassung der Planzeichnung: Streichung der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“, da diese grds. Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist
- Klarstellende Ergänzung der textlicher Festsetzung 1 (neu) zum Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Klarstellende Streichung innerhalb der textlichen Festsetzung 2 (vormals 1) zum Ausschluss bzw. Zulässigkeit der Arten von Nutzungen

- Klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzung 4 (vormals 3) zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Überschreitungen der Oberkante
- Klarstellende Formulierung, bzw. Streichung der Fahrradstellplätze, da deren Zulässigkeit über § 14 BauNVO bereits geregelt wird
- Klarstellende Formulierung der textlichen Festsetzung 10 (vormals 9) zur Häufigkeit der Mahd
- Streichung der textlichen Festsetzung 11, da zeichnerische Festsetzung der Einzelbäume ausreichend ist
- Klarstellende Streichung zur Zulässigkeit von Solaranlagen in textlicher Festsetzung 14 (vormals 13)

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aktuelle Situation

Die Böden im Plangebiet bestehen überwiegend aus Sand, im Süden verläuft eine Rinne mit Niedermoorböden. Die Böden sind überwiegend ohne Nässeinfluss, nur im Süden des Gebiets steht das Grundwasser ca. 2 m unter Flur, während sich der Flurabstand im nördlichen Teilbereich auf bis zu 5 Meter unter Flur vergrößert. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Insgesamt ist die klimatische Situation Schildows sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungsbereichen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und dem hohen Vegetationsanteil sowie den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten als gut einzustufen.

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage zwischen der Mühlenbecker Straße und der Kleingartensiedlung sowie aufgrund der geringen Größe insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, wenngleich die Frisch- und Feuchtwiese aufgrund der Artenausstattung naturschutzfachlich eine höhere Wertigkeit aufweisen. Die Feuchtwiese fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz. Mit dem Anschluss an den Schildower Laakegraben ist das Plangebiet auch im Hinblick auf den Biotopverbund für an Feuchtbiootope gebundene Pflanzen- und Tierarten bedeutsam.

Im Plangebiet wurden 21 Einzelbäume an der Mühlenbecker Straße kartiert, von denen insbesondere die vielstämmigen älteren Schwarz-Erlen im südlichen Abschnitt eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

Bei der Betrachtung besonders geschützter Tiere wurden Vögel, Reptilien und Amphibien untersucht. Lediglich ein Revier der Blaumeise wurde innerhalb der Baumreihe an der Straße im Geltungsbereich entdeckt. Weder am Ufer, auf den Wiesen und der Lagerfläche wurden Amphibien und Reptilien festgestellt.

Das Landschaftsbild wird einerseits durch die Lage an der Mühlenbecker Straße und die umgebenden Siedlungsstrukturen mit Einfamilienhäusern und einer Kleingartensiedlung geprägt, andererseits liegt es im Übergangsbereich zu naturnahen ausgedehnten Waldflächen.

Die lufthygienische Situation und Lärmbelastung im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Mühlenbecker Straße geprägt.

Für das Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale registriert. Altlasten sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen

Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung können durch zusätzliche Bodenüberbauung und -versiegelung auf ca. 0,16 ha Fläche beeinträchtigt werden. Da die Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets versickert werden, verbleiben keine erheblich negativen Veränderungen für den lokalen Landschaftswasserhaushalt und das lokale Klima.

Zu den Verlustbiotopen gehören eine Frischwiese und artenarme Grünlandbrachen; die geschützte Feuchtwiese wird erhalten und qualifiziert und damit der Biotopverbund gestärkt. Die Baumreihe an der Mühlenbecker Straße wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Faunistische Untersuchungen führten zu keiner Betroffenheit besonders geschützter Tiere. Durch die Verlagerung des vorhandenen Holzhaufens werden potentielle Lebensstätten für Reptilien und Amphibien erhalten und optimiert.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Emissionen durch die Herrichtung des Grundstücks und 20 bis 30 Pkw-Bewegungen sind aufgrund des geringen Umfangs und unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung durch die Mühlenbecker Straße weder lärm- noch lufthygienisch relevant.

Durch den Erhalt der grabennahen Feuchtwiese und der straßenbegleitenden Baumreihe sowie eine gute Eingrünung zur Kleingartensiedlung hin wird sich das Vorhaben in das siedlungsgeprägte Landschaftsbild einfügen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Kompensationserfordernisse

Durch das zulässige Vorhaben, welches durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Es entsteht ein eingriffsrelevanter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Biotope kann der Biotopverlust durch Pflanzungs- und Pflegemaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Der Kompensationsbedarf für den Biotopverlust und die zusätzliche Versiegelung kann durch folgende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden:

- Entwicklung und Pflege einer extensiven Feuchtwiese in der SPE-Fläche sowie,
- Gehölzpflanzungen durch Pflanzgebot an der hinteren Grundstücksgrenze und als Abgrenzung zur Feuchtwiese innerhalb der SPE-Fläche.

Anlage von Blühstreifen entlang landwirtschaftlicher Flächen als externe Maßnahme)

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die empfohlenen Maßnahmen kompensiert werden.

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. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretersitzung hat am 27.06.2022 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan GML Nr. 33 "Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße" in öffentlicher
Sitzung gefasst.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den

.....

Bürgermeister