

# Rechtliche Grundlagen

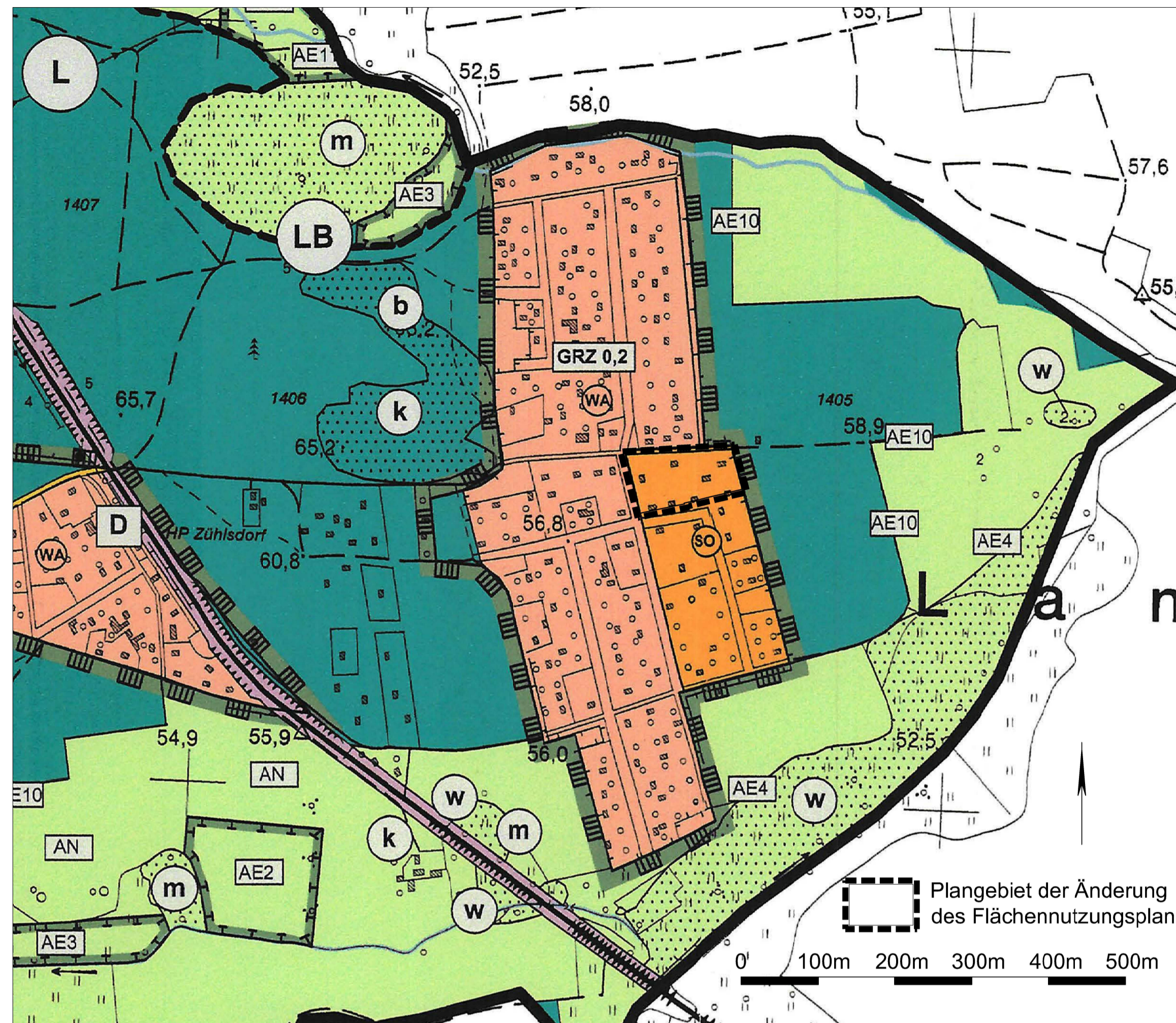
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist  
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (I S. 3786)  
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

# Kartengrundlage - Verwendungserlaubnis

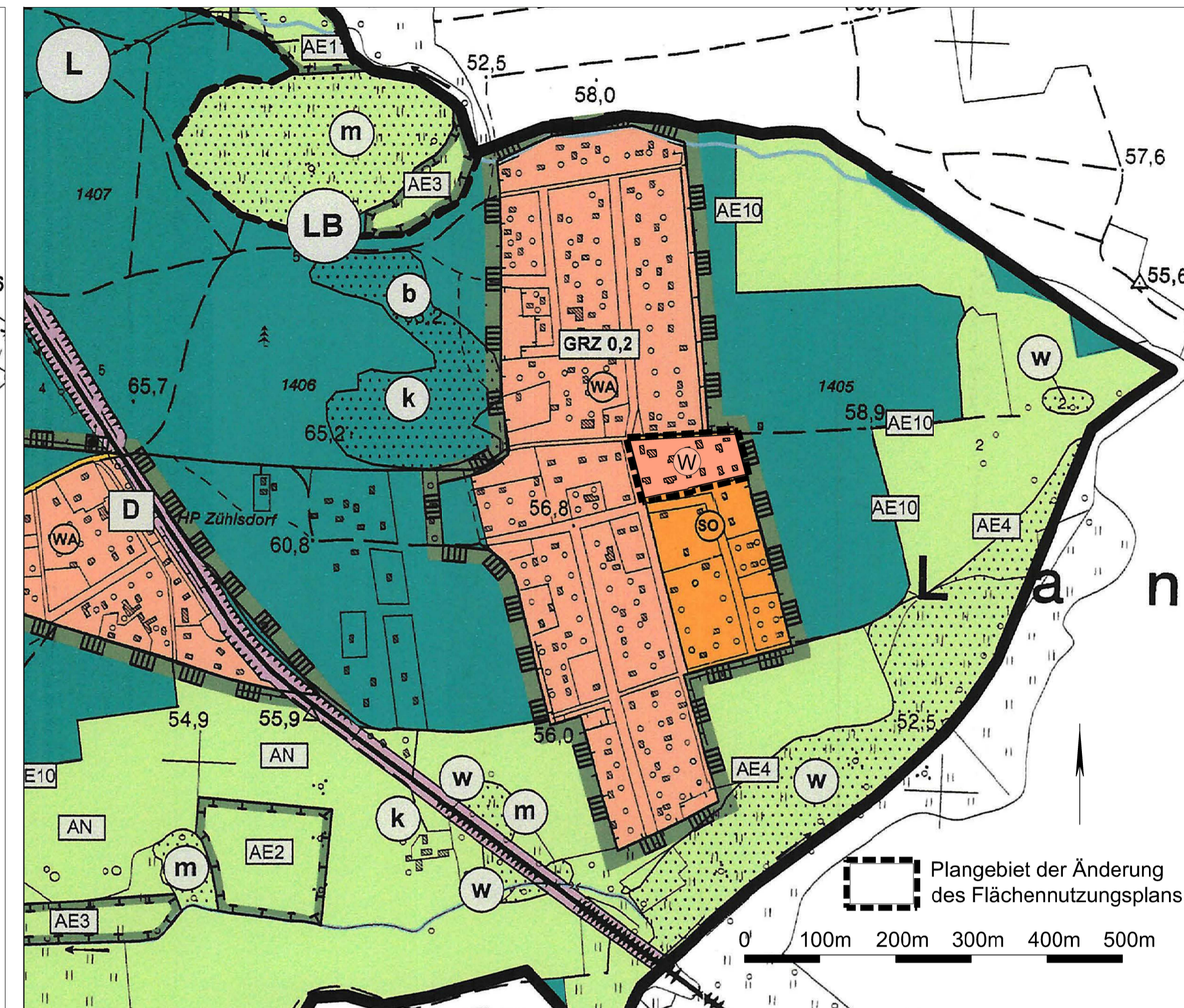
Kartengrundlage:  
 Herausgeber: Landesvermessungsamt Brandenburg  
 Heinrich-Mann-Allee 103,  
 14473 Potsdam  
 Art der Karte: Topografische Karte 1 : 10.000  
 Rasterdaten TK 10 Farbvariante  
 ETRS 89  
 Blätter: 3246-SW Zühlsdorf  
 3246-SO Basdorf (tw.)  
 3346-NW Mühlenbeck (tw.)  
 Ausgabejahr: 1. Auflage 1996

Einräumung eines Nutzungsrechts  
 vom LVermA Brandenburg  
 Vereinbarung Nr.: GB-A 39/01

# Auszug FNP OT Zühlsdorf in der bisher wirksamen Fassung M 1:5000



# Auszug FNP OT Zühlsdorf mit Darstellung der Änderung M 1:5000



# Auszug aus der Planzeichenerklärung des FNP Zühlsdorf

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

### Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)      **W** Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)

### 1.4 Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Wochenendhaus (§ 10 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl

## Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

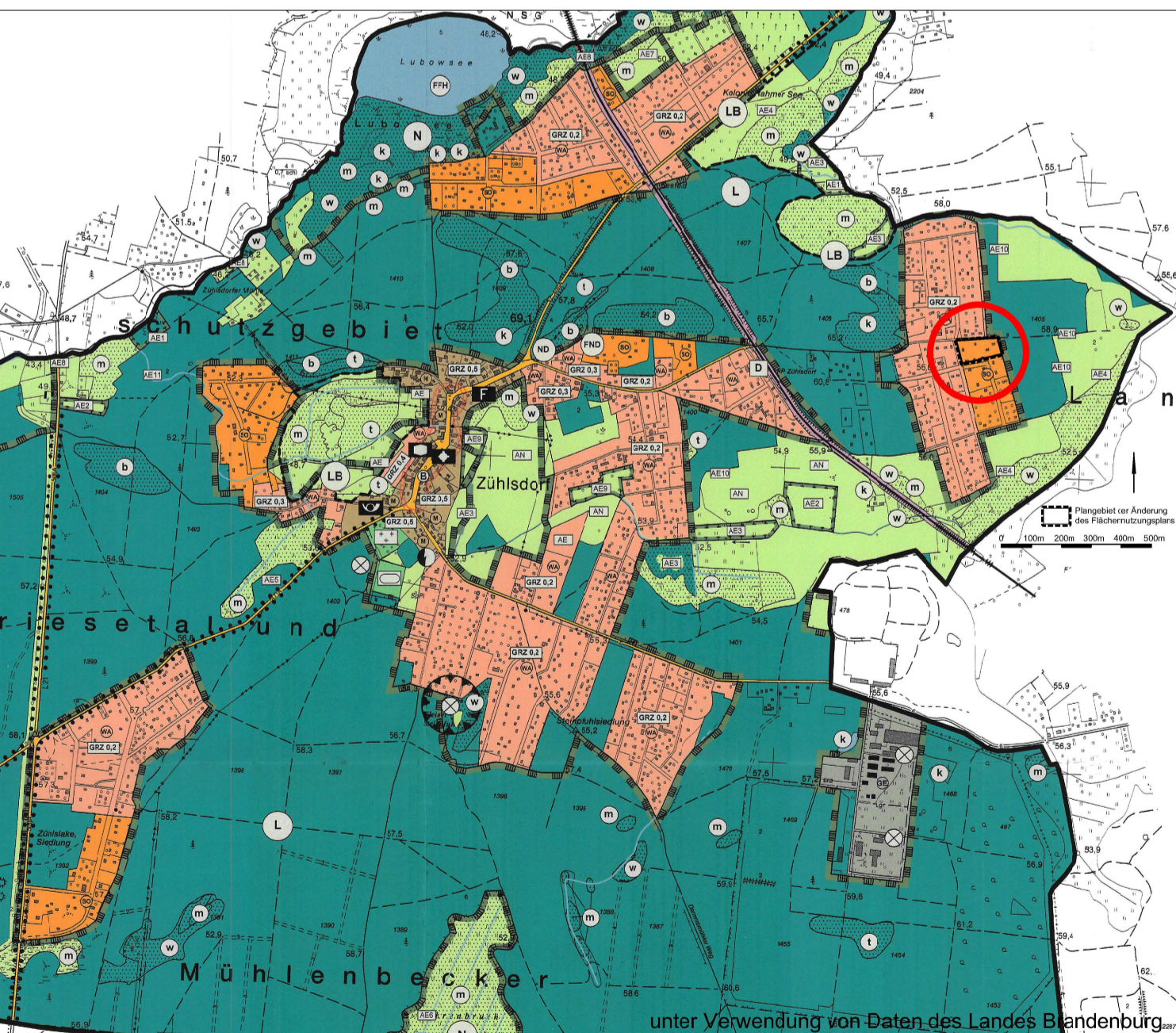
### Natur- und Landschaftsschutzrecht nach BbgNatSchG

**FFH** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB)  
**FFH** Gebiete  
**L** Landschaftsschutzgebiet

# Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes Zühlsdorf wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land GfM Nr. 47 "Wohnbau Fuchsgasse-Ottostraße" OT Zühlsdorf am ... von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsgesetzes vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung in der Zeit vom ... bis ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom ... bzw. ... durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgeführt.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am ... des Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ... gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes, die Entwurfsbegründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung/bauleit-flaechennutzungspläne-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://fbp.brandenburg.de> oder <http://bauleitplanung.brandenburg.de> zugänglich gemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
- Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist am ... wirksam geworden.
- Die Änderung der Flächennutzungsplanung vom ... wurde am ... von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ... wurde gebilligt.
- Die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Oberhavel hat die Änderung der Flächennutzungsplanung mit Schreiben vom ... mit Auflagen / Maßgaben genehmigt.
- Die Auflagen / Maßgaben wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ... bestätigt.
- Die Änderung der Flächennutzungsplanung wird hiermit ausgefertigt.
- Die Genehmigung der Änderung der Flächennutzungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Änderung der Flächennutzungsplanung ist am ... wirksam geworden.
- Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss vom ... sowie mit der hierzu ergangenen Genehmigung vom ... AZ: ... übereinstimmt.
- Das Wirksamwerden der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... wie folgt bekannt gemacht worden:

# Lage des Plangebietes



## Änderung der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Zühlsdorf

Teilfläche: "südlich neue Bahnhofstraße, östlich Ottostraße, nördlich Fuchsgasse"  
**Vorentwurf März 2021**



Planverfasser: **Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -**  
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
 Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13  
 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916  
 e-mail ludewig@planungsbueroeludewig.de

