

Vorschlag für die Abwägung

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
 STELLEN, DIE ÖFFENTLICHE BELANGE WAHRNEHMEN,
 nach § 4 Abs. 2 BauGB
 DER NACHBARGEMEINDEN
 nach § 2 Abs. 2 BauGB und der
 BÜRGER
 nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STAND: 05.06.2024

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	29	16
2	Nachbargemeinden	7	0
3	Summe		16
4	Bürger/Öffentlichkeit		2

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

1.



Landkreis Oberhavel
Der Landrat

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Gemeinde Mühlenbecker Land
Der Bürgermeister
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Direkt für Sie da:
Raum-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: Bauordnung.Planung@oberhavel.de
Adresse: Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-06767/2022/ol
(I/62/22 B2)
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5“, Ortsteil Mühlenbeck, Entwurf mit Stand 05-2023

eingegangen am:
07.08.2023

18.09.2023

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde durch das Planungsbüro Dipl.-Ing. Volker Herger mit Schreiben vom 05.08.2023 aufgefordert, zum Entwurf des BPL GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5“ für den Ortsteil Mühlenbeck als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellung zu nehmen. Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahmen der Kreisverwaltung als Träger öffentlicher Belange obliegt dem Fachbereich Bauordnung und Kataster, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht.

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:

- BPL GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5“ einschließlich Begründung (Entwurf mit Stand 05-2023)
- Biotoperfassung und -bewertung (Stand 10-2022)
- Artenschutzfachbeitrag (Stand 11-2022)

Von Seiten des Landkreises Oberhavel werden zu o. g. Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Mühlenbecker Land folgende Hinweise abgegeben. Ich bitte Sie, diese im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in die erforderliche Abwägung mit einzu-beziehen.

Empty box for the proposal for weighing.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1 1.1.1 Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen sind zu aktualisieren.

Das Baugesetzbuch ist ab sofort wie folgt zu zitieren:

„Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)“

Das Bundesnaturschutzgesetz ist ab sofort wie folgt zu zitieren:

„Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)“

Die Baunutzungsverordnung ist zu ergänzen (Da nach § 1 Absatz 3 Satz 2 BauNVO die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans werden, gilt für jeden Bebauungsplan die zurzeit seines Wirksamwerdens gültige Fassung der BauNVO):

„Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)“

1.2 1.1.2 Planzeichnung/Planzeichenerklärung

a) Unter der Teilüberschrift „Maß der baulichen Nutzung“ sind die verwendeten Planzeichen für die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Oberkante baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Höchstmaß entsprechend der Anlage zur PlanzV zu erklären.

b) Unter der Teilüberschrift „Baugrenzen“ ist entsprechend Punkt 3.5. der Anlage zur PlanzV die Bestimmungslinie für die Baugrenze zu erklären. Bauweisen und Baulinien werden plangrafisch nicht festgesetzt.

1.1.3 Textliche Festsetzungen (TF)

1.3 Folgende textliche Festsetzungen einschließlich Begründungen sind zu überarbeiten:

a) Höhenbezugspunkt (TF 1.2.1): Das Höhenbezugssystem ist korrekt anzuführen (aktuell: „Meter über NHN im DHHN2016“). Es gilt der Raumbezoguserlass vom 21. Juli 2021 (Raumbezoguserlass für den einheitlichen integrierten geodätischen Raumbezug des amtlichen Vermessungswesens im Land Brandenburg).

1.1 Die gesetzlichen Grundlagen werden in ihrer aktuellen Fassung zitiert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.2 Die Legende wird entsprechend des Hinweises ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.3 Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend des Hinweises überarbeitet.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (TF I.3.1): Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit der Bezeichnung A ist *zugunsten der Nutzer des Flurstücks 92/2 (nicht des Eigentümers) und der Ver- und Entsorgungsträger* zu belasten.
- c) Geh- und Fahrrechte (TF I.3.2): Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche mit der Bezeichnung B ist *zugunsten der Nutzer des Flurstücks 92/3 (nicht des Eigentümers), der Gemeinde Mühlenbecker Land (Eigentümer des Flurstücks 190/1) und des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“ Liebenwalde (Unterhaltung des Vorflutgrabens)* zu belasten. In die Planzeichnung ist zudem ein Brückensymbol aufzunehmen.
- d) Versickerung von Niederschlagswasser (TF I.4.): Rechtsbezug für diese Regelung ist § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB.
- e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF II.1.1): Die Pflege- und/oder Entwicklungsmaßnahmen (incl. Rückbau- und Entseigelungsmaßnahmen – siehe Gartenlauben) sind nach Art und Umfang hinreichend zu bestimmen. Das Schutzziel ist zu benennen. Unzureichend ist die verwendete Formulierung *„ist die vorhandene Biotopstruktur zu erhalten“* (siehe auch Punkt 3.1.1).

1.1.4 Zeichnerische Festsetzungen

1.4

Maß der baulichen Nutzung: Gemäß § 16 Absatz 5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. *Werden für Teile baulicher Anlagen unterschiedliche Maßbestimmungen getroffen, ist plangrafisch mittels einer Baugrenze eine räumlich eindeutige Abgrenzung vorzunehmen* (entsprechend den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 5.3, Seite 11). Vorliegend wird das Maß der baulichen Nutzung aber für Teile des Baugebiets unterschiedlich festgesetzt, wonach für das Bestandsgebäude an der Bahnhofstraße auch 4 Vollgeschosse zulässig wären. Der Sachverhalt ist zu überprüfen. Zeichnerische Festsetzungen und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

2.1 Weiterführende Hinweise

1.5

2.1.1 Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405)

Mit Bezug zu §14 BbgBO ist ausgehend von den Angaben der baulichen Nutzung mit mindestens 4 Geschossen und der Nutzungsart gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über eine Mindestdauer von 2 Stunden vorab zu prüfen.

2.1.2 Flächen für die Feuerwehr (§ 5 BbgBO)

Zur Sicherstellung der zweiten Rettungswege über Rettungsmittel der Feuerwehr für Rettungshöhen oberhalb von 8 m über Gelände sind Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Planung zu berücksichtigen.

Vorschlag für die Abwägung

1.4 Für das Bestandsgebäude an Bahnhofstraße wurde die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen festgesetzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.5 Die Hinweise zum Brandschutz betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

3. Belange des Fachdienstes Naturschutz

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Naturschutz

1.6

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz findet dementsprechend keine Anwendung.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst keine Schutzgebiete nach §§ 23 - 28 BNatSchG sowie keine Natura-2000-Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete). Zwar liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturparkes Barnim, aber schützenswerte Areale des Großschutzgebietes sind nicht betroffen.

Die Biotopkartierung (Büro Trias Planungsgruppe, Stand 06.10.2022) sowie Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplanes „Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund, Bahnhofstraße 5“ Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck“ im Landkreis Oberhavel – Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse (Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Stand November 2022) entsprechen den fachlichen Anforderungen.

Auf der Untersuchungsfläche konnten Breitflügel fledermäuse, Zwergfledermäuse (Pipistrellus pipistrellus) und Große Abendsegler (Nyctalus noctula) bei der Jagd nachgewiesen und beobachtet werden.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag zeichnet sich die Plangebietsfläche durch eine für Fledermäuse günstige Struktur aus. An benachbarten Bestandsgebäuden existieren Versteckmöglichkeiten und die Planfläche ist ein insektenreiches Jagdgebiet. In Mühlenbeck lebt eine Wochenstubenkolonie der Breitflügel fledermaus mit ca. 40 Alttieren. Zu ihrem Quartiersystem gehört wahrscheinlich auch das Gebäude Bahnhofstr 1/3. Der nördliche Teil der Untersuchungsfläche wird zumindest temporär intensiv und ausdauernd von Breitflügel fledermäusen bejagt.

Weiterhin wurden verschiedene Brutvogelarten, u. a. Gebäude- und Baumhöhlenbrüter, kartiert.

1.7

Die Fläche stellt durch ihre Naturnähe eine wichtige Nahrungsfläche für viele, darunter seltene und besonders geschützte Schmetterlingsarten dar. Sie dient daher auch als wichtige Nahrungsfläche für Fledermäuse und Vögel. Neben der Kompensation des Verlustes als Teillebensraum und Jagdhabitat der vorkommenden Fledermausarten durch das Bereitstellen von Fledermausquartieren, sollte der nördliche Teilbereich verbindlich als Fläche für Naturschutz in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Ist dies auf der gesamten nördlichen Fläche nicht möglich, sollten größere Bereiche naturnah gestaltet und maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Die Hinweise aus dem Gutachten der Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch, insbesondere das Kapitel 4, ist zu beachten. Es sind danach u. a. heimische Pflanzenarten für die Bepflanzung/Gestaltung der Außenanlagen zu nutzen. Es sind möglichst vorhandene Pflanzenarten (Weidenröschen) als Nahrungspflanzen sowie artenreiche Baumarten (z. B. Eiche, Linde, Schwarzer Holunder usw., siehe Liste aus Gutachten) innerhalb des Plangebiets zu integrieren und nach zu pflanzen. Dies und

Vorschlag für die Abwägung

1.6 Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wird entsprechend den Hinweisen ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.7 Die benannte nördliche Teilfläche wurde bereits in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die nördliche Fläche wird künftig ohne festgesetzte Wegeverbindung und Brücke auskommen. Die Festsetzung eine Zuwegung wurde aus der Planzeichnung herausgenommen und so der Flächenschutz sichergestellt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

weitere Hinweise und Empfehlungen des Artenschutzgutachtens stellen ein sinnvolles Mittel dar, die Beeinträchtigungen des Planvorhabens, insbesondere auf die streng geschützten Tierarten, besonders Fledermäuse, zu kompensieren und sollten daher in den Festsetzungen bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und klar geregelt werden.

Des Weiteren gilt die Aussage der vorhergehenden weiterhin:

„Mit Erlass vom 26. Juli 2021 durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg wurde den unteren und der oberen Naturschutzbehörde(n) die Anwendung des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Stand Februar 2021) der Länderarbeitsgemeinschaft (LAG) der Vogelschutzwarten verbindlich vorgegeben. Sofern bereits jetzt vom Vorhabenträger angedacht sein sollte großflächige Glaselemente zu verwenden, so sind Vermeidungsmaßnahmen für potenziell Vogelschlag auslösende Fassadenbereiche (großflächig verglaste Balkonbereiche, verglaste Aufzüge/Treppenhäuser etc.) herzuleiten und in den AFB zu integrieren. Die Einschätzung der Erfolgswahrscheinlichkeit der geplanten Maßnahmen für die Verhinderung von Vogelschlag an Glas und damit der Vermeidung des Eintretens des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) obliegt der unteren Naturschutzbehörde (uNB). Für Visualisierungen der Vermeidungsmaßnahmen kann auf bestehende Rendering-Darstellungen oder ähnliches als Hilfestellung zurückgegriffen werden. Der o. g. Leitfaden ist zu beachten. Mit dieser Nachforderung ist keinesfalls ausgeschlossen Glasscheiben als architektonisches Gestaltungselement weiterzuverwenden. Jedoch müssen größere Scheiben für Vögel so gut sichtbar gemacht werden, dass sie diese als Hindernis wahrnehmen können.“

Eine Aussage diesbezüglich erfolgte im Artenschutzgutachten nicht. Entsprechende Maßnahmen sind zu beachten.

4. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft, Jagd- und Fischereiwesen

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Landwirtschaft

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.1.2 Jagd- und Fischereiwesen

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigen-jagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen im Außenbereich handelt, bei denen es nicht ausgeschlossen ist, dass diese weiterhin vom Wild aufgesucht werden. Es obliegt dem Eigentümer, ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5. Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Gewässerschutz

1.8 Die Stellungnahme des FD Wasserwirtschaft zur Reg.-Nr. I/62/22 B1 behält ihre Gültigkeit.

6. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung

6.1 Weiterführende Hinweise

6.1.1 Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde

1.9 Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z. B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 01.03.2023 durchzuführen.

Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der

Vorschlag für die Abwägung

1.8 Es wurde der Hinweis gegeben, daß wegen der Lage an einem Gewässer II. Ordnung ist der Bodenverband "Schnelle Havel" zu beteiligen. Der Bodenverband wurde am Planverfahren beteiligt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.9 Die Altlastenfreiheit wird zur Kenntnis genommen. Die Belastbarkeit der Verkehrsflächen für den LKW-Verkehr wird in den nachgelagerten Planungsschritten beachtet. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungs-gesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

6.1.2 öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

1.10 Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung für die Achslast von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müll-beseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Entsorgung der Abfallfraktionen über die Bahnhofsstraße nicht möglich ist, sind entsprechende Sammelstellen und Sammelplätze für die Entsorgung der Abfälle vorzusehen.

7. Belange des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Allgemein

1.11 Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

Vorschlag für die Abwägung

1.10 Der Fachdienst äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu. Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte.

Es ist keine Abwägung erforderlich.

1.11 Der Fachdienst äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

8. Belange des Fachdienstes Liegenschaftsmanagement

8.1 Weiterführende Hinweise

8.1.1 Allgemein

Gegen den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5“ werden seitens des Fachdienstes Liegenschaftsmanagement keine Einwände geltend gemacht.

Kreisstraßen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

C SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Planung steht der im Briefkopf genannte Bearbeiter bei Bedarf zur Verfügung.

In Vertretung

Hamelow

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.

Von: [Redacted]
Betreff: Stn.GL z. BP GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" | GL RegNr. GL5.19-46113-010-0170/2022
Datum: 4. September 2023 um 14:46
An: Landmann, Raiko Landmann@muehlenbecker-land.de
Kopie: info@planung-herger.de, postkasten@prignitz-oberhavel.de, Bauordnung.Planung@oberhavel.de



Sehr geehrter Herr Landmann,

2.1

Ziele der Raumordnung stehen der o. g. Planungsabsicht nicht entgegen. Es gelten die Inhalte unserer Stellungnahmen vom 01.04.2022 sowie vom 04.01.2023.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

Nicolai Melcel

Gemeinsame Landesplanung
 GL 5 - Umsetzung der Raumordnungspläne, landesplanerische Verfahren
 Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
 14467 Potsdam

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten:
<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>

Vorschlag für die Abwägung

2.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
 Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

3.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
Fehrbelliner Straße 4e | 16816 Neuruppin

Herrn
Volker Herger
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Versand ausschließlich per E-Mail an
info@planung-herger.de

**Landesamt für Ländliche
Entwicklung, Landwirtschaft
und Flurneuordnung**
Ref. B2 – Ländliche Neuordnung

Fehrbelliner Straße 4e
16816 Neuruppin

Neuruppin, 14.08.2023

**Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes
Wohnen - Bahnhofstraße 5"
Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck**

**Stellungnahme des LELF als obere Flurbereinigungsbehörde, Ref. B2 -
Ländliche Neuordnung**

3.1

Sehr geehrter Herr Herger,

das Planungsgebiet ist weder von punktuellen Bodenordnungsmaßnahmen nach § 64 LwAnpG noch von großflächigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen.

Es liegen auch keine entsprechenden Anträge vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Dokument wurde am 14.08.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

3.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

4.



Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten

Bearb.:
Gesch.-Z.:
Telefon:
Fax:
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: LBV-TOEB@LBV.Brandenburg.de

Dipl.-Ing.
Volker Herger
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Hoppegarten, 11.09.2023

Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck
Beteiligung der Behörden und Stellen, Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom: 05.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

4.1

den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.
Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Vorschlag für die Abwägung

4.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2 von 2



Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Reisener

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau,
Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 10 09 33 | 03 00 9 Cottbus

Inselstraße 26
03046 Cottbus

Dipl.-Ing. Volker Herger
Freischaffender Stadtplaner SRL
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Bearb.:
Gesch.-Z.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: lbgr@lbgr.brandenburg.de
Internet: www.lbgr.brandenburg.de

Cottbus, 24. August 2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5“ Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck

Ihre Schreiben (E-Mails) vom 16. November 2022 und vom 5. August 2023
Unsere Stellungnahme vom 8. Dezember 2022 – 74.21.53-22-631

Anhörungsfrist: 15. September 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:

B Stellungnahme

Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung zuletzt mit Schreiben vom 8. Dezember 2022 eine Stellungnahme abgegeben.

5.1

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Vorschlag für die Abwägung

5.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

6.

Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel

Regionale Planungsstelle

Regionalvorstand



Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel
Fehrbelliner Straße 31 – 16816 Neuruppin

Volker Herger
Mulackstraße 37

10119 Berlin

Ansprechpartner Durchwahl Datum
10.08.2023

Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: Mai 2023)

Sehr geehrter Herr Herger,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.08.2023 und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

6.1

Der Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: Mai 2023) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,8 ha großen innerörtlichen Freifläche im Norden der Ortslage Mühlenbeck als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 40 altersgerechten Wohneinheiten als vier- bis fünfgeschossige Gebäude sowie ergänzende Infrastruktur wie Friseur, Facharztpraxen und Physiotherapie geschaffen werden.

Der Ortsteil Mühlenbeck übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Vor

Vorschlag für die Abwägung

6.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht und ein Beitrag zur Stärkung der Bündelungsfunktion (vgl. G 2 ReP GSP).

Die Planung war im Rahmen der Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 29.11.2022). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Art der Nutzung zur Sicherstellung der Zweckbindung konkretisiert. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.

Hinweise!

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

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".

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.

Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte.

Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Leiterin der Regionalen Planungsstelle

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung



7. LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt
Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

VOLKER HERGER
Freischaffender Stadtplaner/SRL
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Bearb.:
Gesch.-Z.:
3700/670
Hausruf:
Fax:
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 11.09.2023

Bebauungsplanes GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 05.08.2023
- Begründung mit Umweltbericht, 05/2023
- Planzeichnung, 05/2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

FORMBLATT
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)
Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplanes GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck
Ansprechpartnerin: Telefon: E-Mail:	Frau Börner 03332 29 108 22 TOEB@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen
 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Planungsziel
 Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngebäude und altersgerechte Wohnungen zu schaffen. Hierfür setzt der vorliegende Planentwurf ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhalten eine gemischte Baufläche. Der

Immissionsschutz Seite 1 von 3

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Flächennutzungsplan soll berichtigt werden.
Mit der Berichtigung soll der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Äußerungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen erfolgten mit der Stellungnahme vom 18.01.2023. In der Stellungnahme wurde ein Hinweis zu den Ausführungen unter Pkt. 3.3 gegeben.

2. Stellungnahme

2.1 Rechtliche Grundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)², der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)³ und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)⁴ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁵ ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)⁶ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

3. Fazit

Der Hinweis der vorangegangenen Stellungnahme wurde berücksichtigt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken.

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

² Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁴ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. S. 1050)

⁵ Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (ABl. S. 779)

⁶ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970)

7.1

Vorschlag für die Abwägung

7.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

4. Mitteilung

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste an die E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.

Dieses Dokument wurde am 11.09.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

FORMBLATT

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	BP Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck, LK OHV
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

7.2

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 18.01.2023 eine Stellungnahme abgegeben.

Darin wurde insbesondere auf einen Vorflutgraben als Gewässer II. Ordnung hingewiesen.

Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Dieses Dokument wurde am 21.08.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

7.2 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu. Der Wasserverband "Schnelle Havel" wurde am Planverfahren beteiligt.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

8.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Neuendorf | Plötzenstraße 17 | 16775 Löwenberger Land

Dipl.-Ing. Volker Herger
Freischaffender Stadtplaner
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Oberförsterei Neuendorf
Plötzenstraße 17
16775 Löwenberger Land/OT Neuendorf

obf.neuendorf@lb.brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.wald-online.de

Neuendorf, 18. August 2023

Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen-Bahnhofstraße 5“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck
Verfahrensstand: Mai 2023

Sehr geehrter Herr Herger,

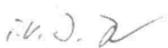
8.1

mit Schreiben vom 5. August 2023 haben Sie im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land auf den o.g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 hingewiesen und die Oberförsterei Neuendorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde im Rahmen der TÖB-Beteiligung um eine forstfachliche Stellungnahme gebeten.

Durch das Bauvorhaben sind keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.

Für die sich im Plangebiet befindenden Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.


Hintze
Leiter der Oberförsterei

Vorschlag für die Abwägung

8.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu. Es sind keine Waldflächen von der Planung betroffen.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

9.



LAND BRANDENBURG



Landesbetrieb Straßenwesen | Steinstraße 104-106, Haus 14 C | 14480 Potsdam

Volker Herger
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Dezernat Planung West
Dienststätte Potsdam
Steinstraße 104-106, Haus 14 C
14480 Potsdam

Autobahn A 10 AS Michendorf, A 116 AS Babelsberg
Potsdam Hbf, DB und S-Bahn S 7

Potsdam, 30.08.2023

Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen – Bahnhofstraße 5“ Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck
Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffen, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbarschaftsgemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Aktenzeichen: 87/2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Posteingang vom 05.08.2023 haben sie uns Unterlagen zu o.g. Bauvorhaben mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich an der Landesstraße (L) 30, Abschnitt 330.

Der Landesbetrieb Straßenwesen ist im betreffenden Abschnitt für die L 30 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:

9.1

- Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ in unmittelbarer Nähe zu einer Landesstraße, sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Das Plangebiet ist daher ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Bundesstraße ausgeht, zu schützen. Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg, wird für den betroffenen Abschnitt der L 30 eine Verkehrsstärke von 6.000 Kfz/ 24 h mit einem SV-Anteil von 6 % prognostiziert. Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger umzusetzen und durch diesen entsprechend zu finanzieren. Der Träger der Straßenbaulast ist hierfür nicht zuständig.

9.2

- Die Erschließung des Wohngebiets ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich. Laut § 9 (Inhalt des Bebauungsplans) BauGB soll dieser dargestellt werden. Die Darstellung der Erschließung ist auch in einem zweiten Plan als Zoom aus dem vorhandenen Bebauungsplans möglich.

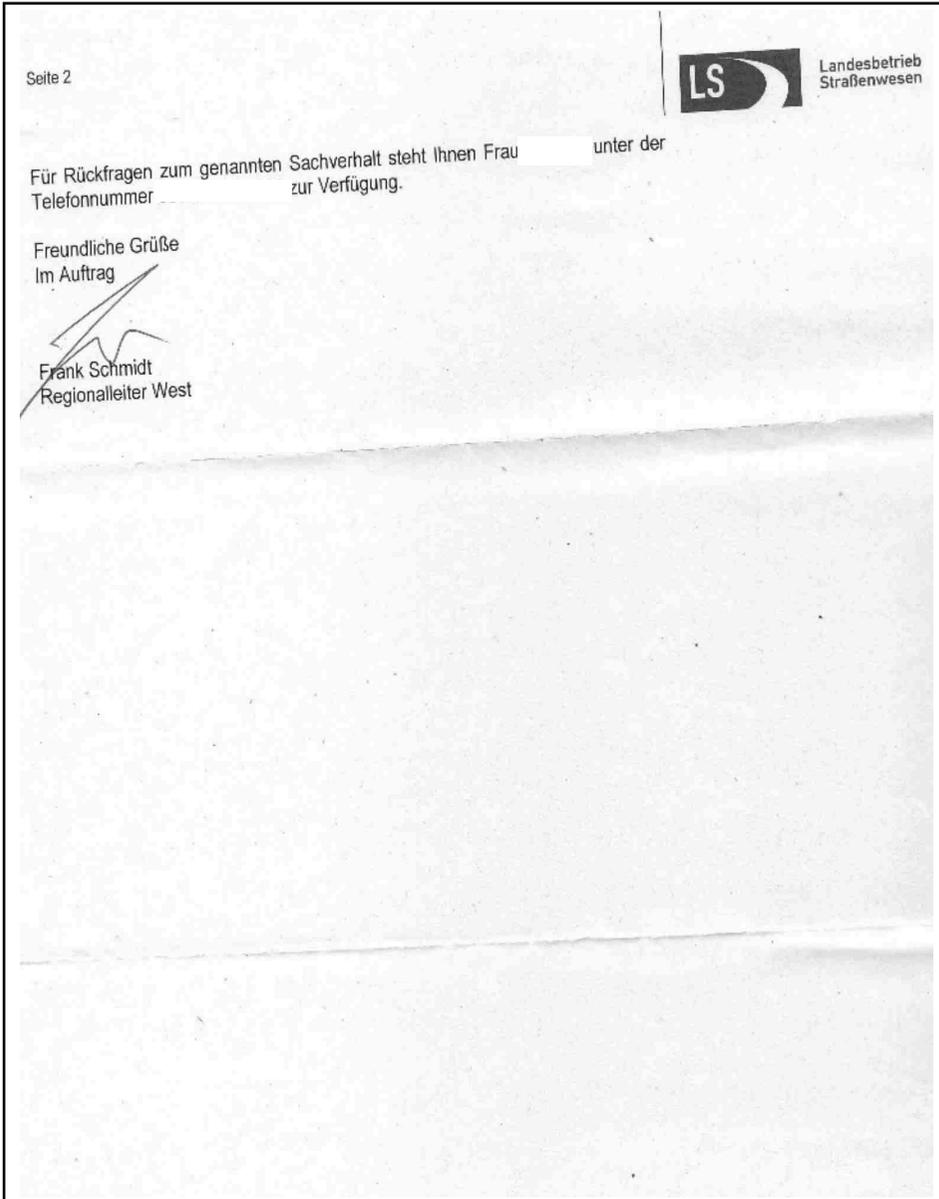
9.3

- Der LS ist erneut zu beteiligen.
- Dem Bebauungsplan wird nicht zugestimmt.

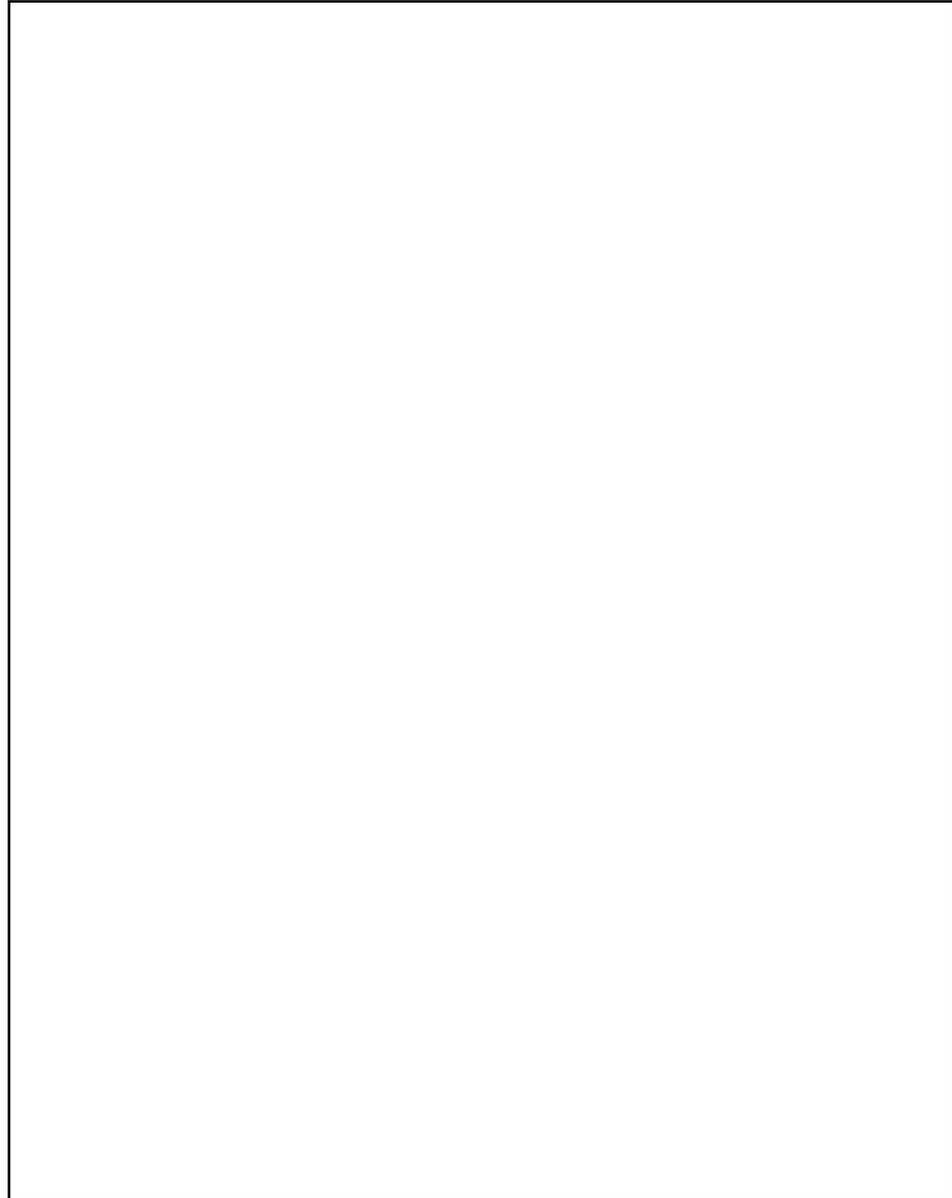
Vorschlag für die Abwägung

- 9.1** Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionschutz wurde am Planverfahren beteiligt und hat als zuständige Fachbehörde zu der Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet keine Bedenken geäußert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
- 9.2** In der Planzeichnung wird die Lage des Zufahrsbereiches auf das Baugrundstück mit dem Planzeichen Einfahrtbereich ergänzend festgesetzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 9.3** Grundsätzlich ist festzustellen, daß die vorhandene Baugrundstückzufahrt auch weiterhin genutzt wird und keine neuen Zufahrten hinzukommen.
Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte (Verkehrerschließungsplanung, Planung der Außenanlagen). Dazu wären konkrete hochbauliche Planungsunterlagen erforderlich, die in der Phase der Bearbeitung des Bebauungsplanes noch nicht vorliegen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt



Vorschlag für die Abwägung



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

10.

Landesbüro



anerkannter Naturschutzverbände GbR

in Sachen Natur

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

Volker Herger
Freischaffender Stadtplaner/SRL
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Ihr Zeichen:

Potsdam, 8. September 2023

vorab per Fax:
vorab per email: info@planung-herger.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen – Bahnhofstraße 5“, Gemeinde Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck

Sehr geehrter Herr Herger,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

10.1

Durch die Versiegelung des Bodens geht die gute Versickerungsfähigkeit des Substrates verloren, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen wird. Auf Grund der guten Versickerungsfähigkeit und des durchlässigen Substrates kann eine Verschmutzung des Grundwassers durch belastetes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Somit ist sicherzugehen, dass das zu versickernde Wasser nicht mit Stoffen belastet ist, die keinesfalls in das Grundwassergelangen sollten. Die Versickerung muss auf dem Gelände stattfinden. Wege und Parkflächen sind nur in Teilversiegelung anzulegen, es darf kein undurchlässiger Wuchsschutz unter der Teilversiegelung ausgelegt werden.

Das naturnahe Fließgewässer (alle Gewässer) und der Röhricht (alle Röhrichte) sind geschützte Biotope. Eine Beeinflussung ist daher unzulässig. Laubgebüsche frischer Standorte, Vorwald und Solitäräume sind Biotope/Landschaftsstrukturen mit besonderer ökologischer Bedeutung. Von einer Beeinflussung ist daher abzusehen und ggf. Ersatz oder zumindest Vermeidungsmaßnahmen zu leisten.

10.2

Auf Grundlage des Landschaftsplanes werden, trotz Bebauungsplan für die Innenentwicklung, Kompensationsmaßnahmen empfohlen, da durch die geplante Bebauung wertvolle ökologische Flächen und Nischen innerhalb des Ortes verloren gehen. Die Flächen waren angedacht, um extensive Wiesen und Weiden zu entwickeln. Das Artenspektrum auf extensiven, blütenreichen Wiesen ist enorm und wird in Kombination mit der Lage an einem Gewässer noch einmal diversifiziert. Dieser wertvolle Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch Bebauung, aber auch durch die Nutzung als Grünanlage gänzlich verloren. Empfohlen wird zumindest die Randbereiche der Wiese nur einmal jährlich zu mähen und Bereiche der Wiese, die nicht begangen werden können oder sollen maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut sollte entsprechend ent-

Vorschlag für die Abwägung

10.1

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Welche Möglichkeiten der Versickerung bestehen, kann erst in dem Planverfahren nachgelagerten Planungsschritten bestimmt werden, da sie an die konkrete Außenanlagenplanung gebunden sind und auch dann erst die jeweiligen Oberflächenbefestigungen und deren Versickerungsfähigkeiten bekannt sind. Die Festlegung, auf welche Weise eine Versickerung erfolgen kann, setzt das Vorliegen eines Baugrundgutachtens voraus. Ein Baugrundgutachten liegt aktuell noch nicht vor und ist auch noch nicht erforderlich.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

10.2

Die als bebaubar festgesetzten Flächen wiesen vor Planungsbeginn eine Bebauung mit Nebengebäuden auf, die abgebrochen wurden. Der bisher nicht bebaute, ökologisch wertvolle Bereich nördlich des Grabens wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

sorgt werden. Säugende und schlagende Werkzeuge reduzieren die Insekten- und Kriechtiervielfalt um ein vielfaches, weshalb schneidende Werkzeuge zur Wiesenpflege empfohlen werden. Die Entwicklung des Fließgewässers sollte Priorität haben. Der innerhalb des Geltungsbereiches des BPs fungiert als Seitenarm des Tegeler Fließ, welches sowohl als Teil des Landschaftsschutzgebietes, als auch als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet zum Schutze spezifischer Arten ausgeschrieben ist. Eine aktive oder passive Beeinflussung des Fließgewässers ist demnach kritisch zu schließen.

10.3

In: „ANLAGE I: Lageplan Bauvorhaben Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund“, angehängt an die Begründung, ist ganz deutlich ein Weg und eine Brücke verzeichnet, die durch und über zwei geschützte Biotope führen. Für den Bau wird eine Befreiung vom Biotopschutz notwendig. Ist eine Nutzbarmachung der zu schützenden Biotopstrukturen im Nordteil der Fläche nicht angedacht, wird die Notwendigkeit einer Querung über den Kanal nicht klar.

10.4

Solitäre Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der solitäre Walnussbaum soll erhalten bleiben. Bei Fällung wird ein Ersatz von drei jungen Walnussbäumen empfohlen. Diese sollten nicht in nasse Senken und an dauerfeuchte Ufer gepflanzt werden.

10.5

Die Bauzeitenregelung soll von Oktober bis Februar festgelegt werden. Auch im September gibt es noch brütende Vogelarten. Durch eine Brutvogelkartierung (Nestersuche) vor Baubeginn könnte dies jedoch ausgesetzt werden, sofern festgestellt wird, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld keine brütenden Vögel oder mit der Aufzucht beschäftigten Elternpaare befinden.

10.6

Es wird empfohlen auf Grund des Verlustes der Vegetationsdecke die Dachanlagen zu begrünen. Eine Dachbegrünung kann Feuchtigkeit speichern und abgeben und damit das standörtliche Kleinklima positiv beeinflussen. Zudem bietet eine bemooste Dachfläche Lebensraum für die Insektenwelt und hat damit auch einen positiven Einfluss auf entsprechend mobile Insektenfresser.

Die Installation von Solarpaneels auf den Dachflächen soll von vorne herein möglich gemacht werden.

10.7

Die Geschosshöhe sollte auf Grundlage der Hinweise von Anwohnenden reduziert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Überschreitung der maximalen Höhe des Bauwerkes im Vergleich zu umliegenden Bauwerken erheblich beeinflusst und kann sich damit negativ auf Erholung und Tourismus auswirken. Bauweise und -höhe sind demnach an- und einzupassen. Altersgerechtes Wohnen ist über den ersten Stock (mit Erdgeschoss) hinaus schwieriger realisierbar. Bei Ausfall von Liften, was nicht unüblich ist, wären Wohnungen für eingeschränkte Anwohnende nicht mehr erreichbar. Somit sind solche Wohnungen auf das Erdgeschoss und maximal das erste Geschoss zu konzentrieren. Ob genereller Wohnraum einen erheblichen, nicht zu unterschätzenden Einfluss auf das Ortsbild rechtfertigt, ist erneut abzuwägen.

Vorschlag für die Abwägung

10.3 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche B wurde aus der Planung herausgenommen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

10.4 Der Erhalt der Bestandsbäume wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

10.5 Es wurde eine entsprechende Bauzeitenregelung in den Teil B: Text des Bebauungsplanes aufgenommen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

10.6 Die Hinweise betreffen den Planverfahren nachgelagerten Planungsschritte und setzen eine konkrete Hochbauplanung voraus, die gegenwärtig noch nicht vorliegt. Davon schließt auch die Dachlandschaft ein.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

10.7 Der steigende Bedarf an altersgerechten Wohnungen erfordert die Bereitstellung entsprechender Kapazitäten. Da entsprechende Standorte schwer zu finden sind, sollen die Bauflächen, die geeignet sind, möglichst effektiv bebaut werden, was zur Festsetzung von 4 und 5 Geschossen geführt hat.
Die teilweise 5-Geschossigkeit ergibt sich daraus, weil das Plangebiet von der Bahnhofstraße in Richtung Norden abfällt und ein weiteres Vollgeschoß bei gleichbleibender Gesamthöhe des Wohngebäudes errichtet werden kann.
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Firsthöhe des Bestandsgebäudes an der Bahnhofstraße (siehe Anlage I der Planbegründung - Lageplan BV Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund).
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt



Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Dipl.-Ing. Volker Herger
Mulackstr. 37
10119 Berlin

-nur per Mail-

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Oberhavel / Teltow-Fläming

Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 8. August 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

BRA 2022: BP/46/ 2023/1 Mühlenbeck, OHV, B-Plan GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" – Ihr Schreiben vom 5.8.2023
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

11.1 geehrter Herr Herger, sehr Damen und Herren,

zu o.g. Planungen haben wir bereits mit Schreiben vom 22.11.2022 Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass die Regelungen zum Denkmalschutz in den Planunterlagen nur unvollständig dargestellt sind. Wir müssen feststellen, dass entsprechende Ergänzungen leider auch in den nun übersandten Unterlagen nicht vorgenommen worden sind.

Da die bisher nicht in den Planunterlagen aufgeführten Regelungen des Denkmalschutzgesetzes aber voraussichtlich nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Kosten- und Zeitplanung der vorgesehenen Vorhaben haben werden, empfehlen wir dringend, diese Regelungen in die Planunterlagen aufzunehmen.

11.2

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

11.1 Durch die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals ist als Anstoßfunktion für das Vorhandensein und den Umgang mit Denkmälern ausreichend.

Zitate aus dem BbgDSchG sind nicht erforderlich, da das Gesetz als geltendes Recht allgemein wirksam ist.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

11.2 Zitate aus dem BbgDSchG sind nicht erforderlich, da das Gesetz als geltendes Recht wirksam ist.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

12. Oberhavel Holding

Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Oberhavel Holding Besitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH
 Annahofener Str. 1A · 16515 Oranienburg OT Germendorf
 Wenn unzustellbar, bitte mit neuer Anschrift zurück

Dipl.-Ing. Volker Herger
 Freischaffender Stadtplaner
 Mulackstraße 37

Datum: 8. August 2023

10119 Berlin

"Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5"
 Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck

Sehr geehrter Herr Herger,

vielen Dank für Ihre Informationen zum Bauvorhaben Mühlenbeck, Bahnhofsstraße 5 und die Möglichkeit, unsere Belange in Ihre Planungen einfließen lassen zu können.

12.1

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen möchten wir Ihnen folgendes mitteilen:

Die Bahnhofsstraße selbst wird durch den ÖPNV nicht befahren. Ausnahmen bilden wenige Fahrten im Rahmen des Schulverkehrs von und in Richtung Landkreis Barnim. Die Nutzung des ÖPNV ist ab der Haltestelle Mühlenbeck, Kirche bzw. Mühlenbeck, Schule möglich. Die Haltestellen werden durch die Linie 806 angefahren. Die Linie verkehrt zwischen S-Bahnhof Hermsdorf und Mühlenbeck bzw. stündlich von und nach Zühlsdorf. Die Haltestelle Mühlenbeck, Kirche wird Montag – Freitag zweimal stündlich und am Wochenende stündlich angefahren.

Die Erreichbarkeit der angedachten Wohnbebauung mit dem ÖPNV ist aus unserer Sicht gegeben.

Den Fahrplan bzw. eine Karte der Linienführung finden Sie anbei. Für weitergehende Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Teamleiter Verkehrsplanung



Vorschlag für die Abwägung

12.1 Der Träger öffentlicher Belange äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu. Eine Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem ÖPNV ist aus Sicht der Oberhavel-Holding gegeben. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

13. 

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin
VOLKER HERGER
 Freischaffender Stadtplaner/SRL
 Mulackstraße 37
 10119 Berlin

BEZUGSSTÄNDISCHEN Schreiben vom 05.08.2023

VERFAHREN

NUMMER

DATUM 09.08.2023

BEZUGSSTÄNDISCHEN Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen -Bahnhofstraße 5“
 Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

13.1

Im Planbereich befinden Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Vorschlag für die Abwägung

13.1 Die Bestandsleitungen der Deutschen Telekom sind von der Planung nicht betroffen.
 Die Festsetzung einer Leitungszone für Telekommunikationsleitungen kann im derzeitigen Planungstand nicht erfolgen, da weder die Gebäudeeinordnung auf dem Baugrundstück noch die Lage der inneren Erschließungswege bekannt ist.
 Der Hinweis kann erst mit Vorliegen einer verbindlichen Außenanlagenplanung umgesetzt werden und betrifft dem Planverfahren nach gelagerte Planungsschritte.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

DATUM 09.08.2023
MPFÄNGER VOLKER HERGER Freischaffender Stadtplaner/SRL
SEITE 2

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen:
T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
- E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage(n): Lageplan (A3)
Kabelschutzanweisung der Telekom
Flyer Tiefbau
Flyer Trassenauskunft

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

14.

Vr. 09716/23 - 09.08.2023 - Seite 1 von 4



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Dipl.-Ing. Volker Herger Freischaffender Stadtplaner
Mulackstr. 37
10119 Berlin

Ansprechpartner
Telefon
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen PE-Nr.: 09716/23
Reg.-Nr.: 09716/23
PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
Datum 09.08.2023

**Bebauungsplan GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5"
Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck - Entwurf**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail 05.08.2023 GDMCOM

14.1

Sehr geehrte Damen und Herren,
bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FGT“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Vorschlag für die Abwägung

14.1

Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu. Anlagenbetreiber der GDMcom sind nicht betroffen.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

15.



Kreishandwerkerschaft Oberhavel
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -
 Innungsgeschäftsstelle

Volker Herger
 Freischaffender Stadtplaner/SRL
 Mulackstraße 37
 10119 Berlin

Oranienburg, den 06.09.2023

Bebauungsplan GML Nr. 50 „Wohnen und Altersgerechtes Wohnen – Bahnhofstraße 5“

Sehr geehrte Damen und Herren,

15.1

seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den o. g.

Bebauungsplan GML Nr. 50 „Wohnen und Altersgerechtes Wohnen – Bahnhofstraße 5“

keine Einwände oder Bedenken.

**Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk /
 Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt,
 keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.**

Hinweis:

Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführerin

Vorschlag für die Abwägung

15.1 Belange der Körperschaft öffentlichen Rechts sind nicht betroffen.
 Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

16.

Von:
Betreff: WBV zur Entwurfsbeteiligung zum BP GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" in Mühlenbeck
Datum: 9. August 2023 um 09:54:39 MESZ
An: Volker Herger <info@planung-herger.de>

Gebührenrter Herr Herger,

16.1

sie erhalten von uns die Zustimmung zur Entwurfsbeteiligung zum BP GML Nr. 50 "**Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5**" mit den eingearbeiteten Hinweisen der Stellungnahme vom 02.12.2022.

Mit freundlichen Grüßen

Wasser- und Bodenverband
"Schnelle Havel"
Mittelstraße 12
16559 Liebenwalde
Tel:

16.2

Auszug aus der Stellungnahme vom 02.12.2022

ein geringer Abfluss im Graben.

Wie von Ihnen aufgeführt, befindet sich der L 059 als Gewässer 2. Ordnung im Planungsgebiet, deren Unterhaltung stets gewährleistet sein muss. Dazu ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig (Brandenburgisches Wassergesetz), sowie eine Zuwegung für Mäh- Baggertechnik mit 17 t Gewicht.

Wird das Gewässer beeinflusst oder es entstehen Bauwerke, Querungen, Einleitungen, etc. mit

Vorschlag für die Abwägung

16.1 In der benannten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, daß zur Gewässerunterhaltung ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten ist. Bauliche Maßnahmen (Baugrenze) wurden in einem Mindestabstand von 7 m vom Gewässerrand festgesetzt und so die erforderliche Freihaltung sichergestellt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

16.2 Der Hinweis zur Sicherstellung einer Zuwegung für einen Bagger betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte (Planung der Außenanlagen). Dazu wären zudem konkrete hochbauliche Planungsunterlagen erforderlich, die im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes noch nicht vorliegen. Erforderliche Regelungen zur Zufahrt sind im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu vereinbaren. Bei dem der Planbegründung als Anlage I beigefügten Lageplan des Bauvorhabens handelt es sich um eine konzeptionelle Studie einer möglichen Bebauung, die keinerlei Verbindlichkeit hat. Für die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten bestehen aktuell noch keine Voraussetzungen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

17. Der Verbandsvorsteher

Gemeinden: Birkenwerder, Mühlenbecker Land
(für die Ortsteile Schildow, Mühlenbeck und Schönfließ)



Zweckverband „Fließtal“ · Hauptstraße 90-94 · 16547 Birkenwerder

Freischaffender Stadtplaner/SRL
Dipl.-Ing. Volker Herger
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Telefon:
Durchwahl:
Fax:
E-Mail:
Internet:
Bearbeiter:
Aktenzeichen:
Kundennummer:
Datum: 23.08.2023

Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5“
Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Anfrage zur Beteiligung zum Bebauungsplan GML 50 OT Mühlenbeck nehmen wir dankend zur Kenntnis.

Folgende Flurstücke der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck umfasst das Plangebiet:
- 1299, 92/3 und 190/1-teilweise (Graben), 650/193-teilweise (Straßenfläche)
Das Plangebiet hat somit eine Größe von rund 0,75 ha

Im angefragten Bereich befinden sich derzeit in der Bahnhofstraße Abwasseranlagen des Zweckverbandes „Fließtal“. Für die o.g. Baumaßnahme erhalten Sie einen Auszug aus unseren Bestandsunterlagen im dxf-Format. Die Planunterlagen sind nur für die o. g. Anfrage zu verwenden und die Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Wir weisen aber darauf hin, dass eine mögliche Beschädigung unserer Entwässerungsanlagen durch Ihre Planung auszuschließen ist. Die Anlagen des ZV „Fließtal“ und zur Anlage gehörende Einrichtungen dürfen nicht überbaut, noch durch Gerüste, Kräne, Container oder Ähnliches verstellt werden oder von Gegenständen dauerhaft belastet werden. Das Bepflanzen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm (im ausgewachsenen Zustand) und der Versorgungsleitung gestattet.

Wir bitten bei der weiteren Planung um Beachtung folgender Auflagen und Zuarbeitung der nachfolgend geforderten Unterlagen:

17.1 Schmutzwasser:

Der Zweckverband „Fließtal“ darf Sie darüber informieren, dass die Schmutzwassererschließung des o.g. Geltungsbereiches **nicht** gesichert ist. Das Flurstück 1299 verfügt nur über eine Grundstücksanschlussleitung, diese wird bereits durch das vorhandene Wohnhaus genutzt. Daher ist die Schmutzwassererschließung nicht gesichert. Zur Sicherung der Schmutzwassererschließung des Plangebietes ist ein Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband „Fließtal“ zwingend erforderlich. Über diesen Vertrag kann die Erschließung gesichert werden.

Vorschlag für die Abwägung

17.1 Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Der Vertrag ist mit dem Zweckverband „Fließtal“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuschließen. Ohne Erschließungsvertrag ist eine Erteilung der Baugenehmigung nicht möglich.

Der Abschluss des Erschließungsvertrages ist zwingende Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens.

Wir weisen darauf hin, dass eine Kostenbeteiligung an den Netzausbaukosten fällig wird. Diese staffelt sich wie folgt:

- 3.000 € pro errichteter Wohneinheit unter 50 m²
- 4.000 € pro errichteter Wohneinheit bis 60 m²
- 5.000 € pro Wohneinheit mit einer Größe von 60 m² bis 120 m²
- 6.000 € pro Wohneinheit mit einer Größe von > (größer) als 120 m²

Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer im Vorfeld einen „Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentlichen Schmutzwasseranlage“ im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ einzureichen und sich diesen durch den Zweckverband „Fließtal“ genehmigen zu lassen.

Bei der Inanspruchnahme von mehreren Flurstücken ist ein Nachweis einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Leitungsrechte vorzulegen.

Die Anschlussarbeiten auf dem Grundstück sind satzungsgemäß durch den Eigentümer herzustellen. Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass die Grundstücksentsorgungsanlage lt. § 12 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung vom 20.06.2002 in Gestalt ihrer 6. Änderung vom 20.11.2017 vor Inbetriebnahme durch den Eigentümer auf **Dichtheit zu überprüfen** ist (inkl. Übergabeschacht).

Des Weiteren bitten wir zu beachten, dass der Schmutzwasseranschluss (Grundstücksentsorgungsanlage) durch **eine Fachfirma** hergestellt werden muss und eine **Abnahme am offenen Rohrgraben** erfolgen soll (siehe § 12 insbesondere Absatz 3 Buchstabe d. Schmutzwasserbeseitigungssatzung). **Nach Fertigstellung** der Grundstücksentsorgungsanlage bitten wir um Zusendung des Formblattes „Antrag auf Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage“. Die Dokumentation der Dichtheitsprüfung ist dem Zweckverband nachzuweisen und mit dem vollständig ausgefüllten Antrag auf Einleitung einzureichen.

Sofern Küchen oder andere Räume vorhanden sind in denen Fette, Öle usw. anfallen, dann wird es erforderlich einen oder mehrere Fettabscheider einzubauen. Der Nachweis über die erfolgte Generalinspektion der Fettabscheider ist dann nach Fertigstellung an uns zu übergeben.

Eine Einleitung von Schmutzwasser ist nicht gestattet, bis eine Einleitgenehmigung vom Zweckverband „Fließtal“ ausgestellt worden ist.

17.2

Regenwasser:

Bei der Planung von Regenwasseranlagen ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere der § 55 Abs. 2 zu berücksichtigen, d.h. „Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern...“ Bei Neubauvorhaben soll die natürliche Wasserhaushaltsbilanz möglichst dem vorherigen ungebauten Zustand entsprechen, sodass weiterhin möglichst viel versickern und verdunsten kann.

Gemäß § 4 Absatz 3 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 ist das zu versickernde Niederschlagswasser erlaubnisfrei flächenhaft über geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Geeignete Bodenschichten müssen eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Laut § 4 (1) der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im

Vorschlag für die Abwägung

17.2 Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Welche Möglichkeiten der Versickerung bestehen, kann erst in dem Planverfahren nachgelagerten Planungsschritten bestimmt werden, da sie an die konkrete Außenanlagenplanung gebunden sind und ein Bodengutachten voraussetzen, was zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht vorliegt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.06.2019 hat das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern. Die Bemessung und Gestaltung der Versickerungsanlage ist so auszurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf ein Nachbargrundstück sowie nicht auf die Straße übertritt und nicht auf dieses abgeleitet wird.

Es sind die geologischen und hydrologischen Randbedingungen zu berücksichtigen. Es ist z.B. eine Kombination aus RW-Nutzung, Versickerung und Rückhaltung sowie Drosselung möglich.

Es ist im Vorhinein der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den o. g. Flurstücken schadlos abgeleitet werden kann. Ein RW-Kanal steht zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung.

Es wird erforderlich einen Versickerungsnachweis nach DWA-A 138 durchzuführen. Es ist ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Bei Grundstücken größer 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 durchzuführen. Versickerungsnachweis und Überflutungsnachweis sind ebenfalls Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens. Wir weisen darauf hin, dass bei der Nachweisführung die vorh. Gebäude und befestigte Flächen auf dem gleichen Flurstück mit einzurechnen sind.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan eine sichere Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung beinhalten muss. (Feststellung Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen Aktenzeichen 2D 109/20 NE vom 10.05.2022). Unsere Belange werden gemäß aktueller Beteiligung nicht ausreichend berücksichtigt!

Folgende textliche Festsetzung ist in Ihrem Vertragswerk mit aufzunehmen:

17.3

- Erschließungsvertrag mit dem „Zweckverband Fließtal“
- Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentlichen Schmutzwasseranlage im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“
- Bodengutachten
- Erklärung zur Niederschlagswasserversickerung nach §5 Versickerungsfreistellungsverordnung (Bbg-VersFreiV)
- Entwässerungsplan gemäß DIN 1986-100; Kapitel 5.4 für die Schmutz- und Niederschlags-entwässerung
- Versickerungsnachweis nach DWA-A 138
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 bei >800 m² abflusswirksame Fläche
- Wasserrechtliche Erlaubnis GW-Flurabstand < 1,00 m - Genehmigung zur Versickerung durch Untere Wasserbehörde erforderlich
- Nachweis einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Leitungsrechte sofern mehrere Flurstücke Innanspruch genommen werden
- ggf. Größe Fettabscheider und deren Berechnung zur Ermittlung der erforderlichen Größe, Fabrikat, DiBt-Zulassung, Fabrikat Probenahmeschacht

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[
§
"

Vorschlag für die Abwägung

17.3 Die aufgeführten Angaben liegen im Planaufstellungsverfahren noch nicht vor und betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte.
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 31.07.2023 - 08.09.2023

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

18. Bürger 1

Schildow, 03.09.2023

Entwurf Bebauungsplan GML Nr. 50 „Wohnen und altersgerechtes Wohnen – Bahnhofstraße 5“

Im Entwurf ist festgehalten: „Zwei Bürger haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Planvorhaben geäußert. Beide Bürger äußerten sich gegen die geplante 4-5-geschossige Bebauung und eine dadurch eintretende Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat sich entschieden, die Geschosshöhen nicht zu verändern, da dies eine Reduzierung der geplanten Kapazitäten zur Folge hätte und für altersgerechte Wohnungen ein steigender Bedarf vorhanden ist.“

18.1 Der steigende Bedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land ist weder nachgewiesen noch rechtfertigt er den Beginn einer Verstädterung in der dörflichen Ortsmitte von Mühlenbeck.

Eine Reduzierung der geplanten Kapazitäten ist von daher geboten. Nur so kann dem Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land (Präambel der Holzschutzsatzung) gerecht werden.

18.2 Und das Ganze „wird nach dem Willen der Gemeinde Mühlenbecker Land nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt“. Ist das wirklich der Wille der Gemeinde oder eher der Wille der Eigentümergemeinschaft der bebaubaren Flurstücke? Warum soll keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden? Warum sollen keine Bodenversiegelungen ausgeglichen werden?

18.3 „Ach ja das muss ja nicht sein, denn „Gemäß § 13a Abs. 2 Pkt.3 BauGB dient das Vorhaben der Schaffung von Arbeitsplätzen (Seniorenbetreuung, Seniorenpflege) der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Bau von Wohnungen und altersgerechten Wohnungen(sic)) und der Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen (sic)(Verbesserung der sozialen Infrastruktur)“ Blauäugiger geht's nicht. Das Verfahren dient nicht kommunalen Interessen sondern ausschließlich privaten Vermarktungsinteressen der Eigentümergemeinschaft.

18.4 Unter der Abhandlung der Schutzgüter wird unter Schutzgut Mensch ausgesagt: „Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.“ Der Abstand des Plangebiets zum Naturschutz- und FFH-Gebiet "Tegele Fließ" beträgt etwa 50 m. Die geschützten tierischen Bewohner sind erheblich betroffen und infolge auch der Mensch.

Fazit:

Der Vorentwurf wird abgelehnt.

Klein-Manhattan hat in unserer dörflich strukturierten Gemeinde nichts zu suchen.

Das wäre der nicht wieder gutzumachende Anfang der Verstädterung und das Ende einer nordberliner Gemeinde, die sich den Erhalt des Waldgartencharakters auf ihre Fahnen geschrieben hat.

Vorschlag für die Abwägung

18.1 Der steigende Bedarf an altersgerechten Wohnungen erfordert die Bereitstellung entsprechender Kapazitäten. Da mögliche Standorte schwer zu finden sind, sollen die Bauflächen, die geeignet sind, möglichst effektiv bebaut werden.

Seitdem in der Öffentlichkeit bekannt ist, daß in der Bahnhofstraße ein Wohngebäude geplant wird, daß auch altersgerechte Wohnungen anbietet, gehen bei der Gemeinde Mühlenbecker Land Anfragen zu Anmietungen dieser Wohnungen ein. Es ist also davon auszugehen, daß ein hoher Bedarf besonders an altersgerechten Wohnungen besteht.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

18.2 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem § 13 a des BauGB, daß ungenutzte oder gering genutzte Flächen innerhalb von Siedlungsbereichen vereinfacht und mit geringerem Planungsaufwand entwickelt und bebaut werden können. So kann eine Nutzung von Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB vermieden werden.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

18.3 Die Gemeinde verfügt nicht im erforderlichen Umfang über altersgerechten Wohnraum und hat nicht die Möglichkeiten diese in ausreichendem Umfang selbst zu errichten. Deshalb greift sie auch auf private Anbieter zurück.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

18.4 Der Abstand zwischen dem Tegeler Fließ und Grenze des FFH-Gebietes beträgt ca. 50 m. Von dort bis zur Geltungsbereichsgrenze sind es noch einmal etwa 60 m. Es ist keine Betroffenheit zu prognostizieren.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

19. Bürger 2

Landmann, Raiko

Von: Landmann, Raiko
Gesendet: Mittwoch, 1. November 2023 08:38
An: Landmann, Raiko
Betreff: WG: Entwurf für B-Plan GML Nr.: 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" OT Mühlenbeck, Stellungnahme

Priorität: Hoch

Gesendet: Freitag, 15. September 2023 06:27

An: Gemeinde <gemeinde@muehlenbecker-land.de>

Betreff: Entwurf für B-Plan GML Nr.: 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" OT Mühlenbeck, Stellungnahme

Priorität: Hoch

19.1 rte Damen und Herren,

wie bereits in meinem Einwand vom 20.12.2022 erwähnt, ist gegen eine Bebauung nichts einzuwenden. Nur die vorgesehene Gebäudehöhe passt nicht in das Ortsbild und sollte sich an den bereits vorhandenen Traufhöhen im nahen Umfeld orientieren. Eine andere Ausführung wäre in meinen Augen eine stadtplanerische Fehlleistung. Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass die vorhandenen Gehwege im Nahbereich in Zustand und Breite auch nicht sehr altersgerecht sind.

Mit freundlichen Grüßen

--
 Aus Sicherheitsgründen werden keine Dateien in den Office-Formaten .doc, .docx, .xls, .xlsx, .ppt und .pptx angenommen.
 E-Mails mit diesen Anhängen werden geblockt und nicht an den Arbeitsplatz durchgereicht.

Bitte beachten Sie: Anhänge ausschließlich im PDF-Format (max 10 MB) werden akzeptiert
 !

Vorschlag für die Abwägung

19.1 Der steigende Bedarf an altersgerechten Wohnungen erfordert die Bereitstellung entsprechender Kapazitäten. Da entsprechende Standorte schwer zu finden sind, sollen die Bauflächen, die geeignet sind, möglichst effektiv bebaut werden, was zur Festsetzung von 4 und 5 Geschossen geführt hat. Die teilweise 5-Geschossigkeit ergibt sich daraus, weil das Plangebiet von der Bahnhofstraße in Richtung Norden abfällt und ein weiteres Vollgeschoß bei gleichbleibender Gesamthöhe des Wohngebäudes errichtet werden kann. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Firsthöhe des Bestandsgebäudes an der Bahnhofstraße (siehe Anlage I der Planbegründung - Lageplan BV Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund).
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.