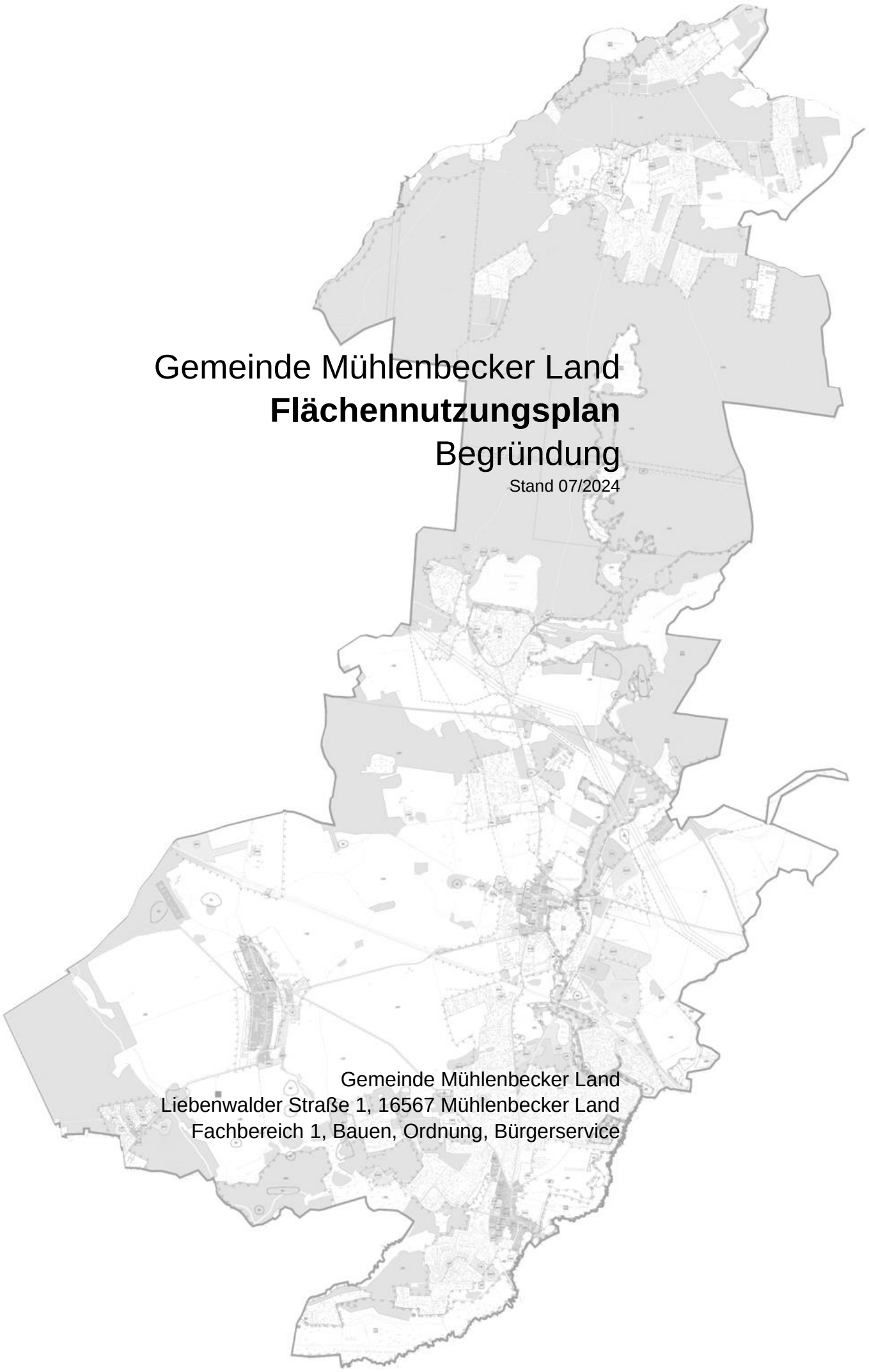


Gemeinde Mühlenbecker Land

Flächennutzungsplan

Begründung

Stand 07/2024

Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land
Fachbereich 1, Bauen, Ordnung, Bürgerservice

Bearbeitung des Flächennutzungsplans
regioteam - Spath + Nagel
Bundesplatz 8 10715 Berlin
www.spathnagel.de

Bearbeitung des Umweltberichts
Fugmann Janotta Partner
Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner bdla
Belziger Straße 25, 10823 Berlin
www.fjp.berlin.de

INHALT

TEIL A - BEGRÜNDUNG 5

1. ANLASS 5

2. LAGE, GRÖßE, BEVÖLKERUNG 5

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG 8

4. GRUNDLAGEN 11

4.1 Rechtliche Grundlagen 11
4.2 Landschaftsplan 11
4.3 Umweltprüfung 12
4.4 Wirkungen des Flächennutzungsplans 12
4.5 Geltungsbereich 14
4.6 Zeithorizont 14
4.7 Änderungen des Flächennutzungsplans 14
4.8 Rechtskräftige Bebauungspläne 14

5. RAHMENBEDINGUNGEN 15

5.1 Bevölkerungsvorausschätzung 15
5.2 Landesplanung 15
5.3 Regionalplanung 18
5.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000 19
5.5 Wald 20
5.6 Bundesfernstraßen, Landesstraßen 20
5.7 Eisenbahnen 20
5.8 Hochspannungstrassen 21

6. LEITLINIEN 21

6.1 Gesamtgemeinde und Ortsteile 21
6.2 Wohnen 21
6.3 Einkauf und Versorgung 22
6.4 Öffentliche Einrichtungen 22
6.5 Betreuung, Bildung und Erziehung 22
6.6 Gesundheit und Alter 22
6.7 Arbeiten und Ausbilden 22
6.8 Erholung, Sport, Tourismus 23
6.9 Mobilität und Erreichbarkeit 23
6.10 Landschafts-, Umwelt- und Klimaschutz 23

7. SEKTORALE KONZEPTE 24

7.1 Flächen für den Wohnungsbau 24
7.2 Flächen für gewerbliche Nutzungen 32
7.3 Flächen für Einkauf und Versorgung 34
7.4 Flächen für Betreuungs- und Bildungseinrichtungen 36
7.5 Flächen für Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen 38
7.6 Flächen für kommunale Dienste und Nutzungen 39
7.7 Flächen für Kinderspiel und Erholung 39
7.8 Natur und Landschaft 42
7.9 Flächen für Sport und Bewegung 47
7.10 Mobilität und Erreichbarkeit 47
7.11 Flächen und Trassen für die Ver- und Entsorgung 49
7.12 Immissionsschutz 51

8. PLANDARSTELLUNGEN 56

8.1 Darstellungssystematik 56
8.2 Planinhalte 57
8.3 Von der Darstellung ausgenommene Flächen 58

9. ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN 59

9.1 Entwicklungsspielräume 59
9.2 Entwicklungsgrundsätze 59

9.3 Besondere Entwicklungsgrundsätze 60
10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE 61
10.1 Naturschutz 61
10.2 Verkehrstrassen 61
10.3 Bodendenkmale 61
10.4 Hochspannungs-Freileitungen 63
10.5 Leitungen der Ferngasversorgung 64
11. KENNZEICHNUNGEN 65
11.1 Bauflächen mit belasteten Böden 65
12. HINWEISE 68
12.1 Schutzabstand Alt-Bohrloch 68
TEIL B - UMWELTBERICHT 68
TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN 68
C1 AUFSTELLUNG 68
C2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN 68
C3 RECHTSGRUNDLAGEN 70
ANLAGE 72

TEIL A - BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Zühlsdorf, Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow besteht seit dem 26.10.2003.

fortgeltende Flächennutzungspläne von 2002…

Die heutigen Ortsteile waren als Einzelgemeinden Teil des Amtes Schildow, das seit 1992 und bis zur Bildung der Gemeinde Mühlenbecker Land bestand. Aus dieser Zeit stammen die jeweiligen Flächennutzungspläne, die jeweils 2002 gültig wurden; der Landschaftsplan für das Amt Schildow stammt aus dem Jahr 1996.

…nicht aktualisiert, nicht integriert

Innerhalb des Gebiets der Gemeinde Mühlenbecker Land gelten die o.g. Flächennutzungspläne für die Ortsteile gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fort. Die Einzel-Flächennutzungspläne umfassen jedoch teilweise eine unterschiedliche Darstellungssystematik, sie sind inhaltlich nicht integriert, Teile der Darstellungen sind nicht mehr aktuell oder durch die reale Entwicklung überholt und die Flächennutzungspläne für die heutigen Ortsteile sind nicht auf die Entwicklungsziele der Gesamtgemeinde abgestimmt. Der Flächennutzungsplan von Schönfließ spart bislang eine nördliche Teilfläche aus. Für Teilbereiche des Gemeindegebiets wurden Planänderungen wirksam, die zeichnerisch nicht in die Hauptpläne eingearbeitet sind.
Die Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung, die Rechtsgrundlagen sowie die fachplanerischen und landesplanerischen Vorgaben haben sich – teilweise mehrfach - geändert. Die Plangrundlagen der vorhandenen Flächennutzungspläne sind nicht mehr aktuell und die Pläne sind nur sehr eingeschränkt digital zu verarbeiten; sie entsprechen damit nicht mehr den Erfordernissen der gemeindlichen Geodatenverarbeitung.

Neuaufstellung für das gesamte Gemeindegebiet

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat aus diesen Gründen im Dezember 2014 die Neuaufstellung eines Landschaftsplans und eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet eingeleitet. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde Ende 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Juni 2017 in einer gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses, des Umweltausschusses und der Ortsbeiräte vorgestellt und nachfolgend mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt und in den Entwurf des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Nachdem sich zwischenzeitlich wesentliche Rahmenbedingungen für die Ortsentwicklung geändert haben, insbesondere durch geänderte Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den steigenden Wohnungsbedarf im engeren Berliner Umland sowie durch die absehbare Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn, wird das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan im Jahr 2022 weitergeführt.

2. LAGE, GRÖßE, BEVÖLKERUNG

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist Teil des Landkreises Oberhavel, der nördlich an die Bundeshauptstadt Berlin angrenzt. Auch die Gemeinde Mühlenbecker Land grenzt im Süden und Südosten des Gemeindegebiets unmittelbar an Berlin an. Im Südwesten liegt die Gemeinde Glienicke Nordbahn zwischen dem Gemeindegebiet und Berlin.
Im Nordwesten grenzt die Stadt Oranienburg, im Westen grenzen die Gemeinden Birkenwerder und Hohen Neuendorf an das Gemeindegebiet an, im Osten das Amt Wandlitz.

Gemeinde mit vier Ortsteilen

Das Gemeindegebiet ist rd. 5.259 ha groß und gliedert sich in vier Ortsteile unterschiedlicher landschaftlicher und baulicher Prägung sowie unterschiedlicher Größe (Zühlsdorf rd. 1.630 ha, Schönfließ rd. 1.068 ha, Mühlenbeck rd. 1.901 ha und Schildow rd. 660 ha).

Ortsteil Zühlsdorf

Im Norden des Gemeindegebiets liegt der Ortsteil Zühlsdorf, dessen dörfliche Bebauungsstruktur noch deutlich erkennbar ist. Östlich und westlich des historischen Ortskerns bestehen ausgedehnte Offenlandbereiche, die die landschaftliche Qualität der Ortsmitte prägen. Neben dem Ortskern bestehen verschiedene Wohn- und Wochenendhausgebiete; außerhalb der Siedlungsbereiche ist dieser Ortsteil vorrangig durch Wald geprägt. Zühlsdorf ist über die Landesstraße 21 mit den übrigen Teilen der Gemeinde und der Bundesautobahn verbunden. Über die Basdofer Straße besteht eine direkte Verbindung zum östlich gelegenen Nachbarort. Zühlsdorf besitzt eine Regionalbahn-Station (Heidekrautbahn) und ist über diese im Taktverkehr mit dem Berliner Raum verbunden.

Ortsteil Schönfließ

Im Ortsteil Schönfließ hat sich die typische Struktur eines märkischen Dorfes mit umgebender Feldflur weitgehend erhalten. Der Ortsteil ist über verschiedene Straßen, die sternförmig vom Ortskern ausgehen (Bundesstraße B 96a, Landesstraße L 30), mit dem übrigen Gemeindegebiet, mit Berlin, Glienicke Nordbahn und Hohen Neuendorf verbunden. Im Norden des Ortsteils verläuft der Berliner Eisenbahnaußenring; über den S-Bahnhof Schönfließ ist der Ortsteil direkt mit der Kreisstadt Oranienburg sowie dem Berliner Raum verbunden.

Ortsteil Mühlenbeck

Auch in Mühlenbeck sind noch wesentliche Elemente der dörflichen Vergangenheit vorhanden. Es sind aber eine Reihe von Siedlungsgebieten (u.a. Feldheim und Summt), große Einzeleinrichtungen, Kleingartengebiete und gewerbliche Nutzungen sowie der Bahn- und der Autobahnring hinzugetreten, so dass die traditionelle Gliederung von Dorf und Feldflur nur noch teilweise erkennbar ist. Durch den S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle ist der Ortsteil gut in den Verkehrsverbund mit Berlin eingebunden.

Ortsteil Schildow

In Schildow ist der alte Dorfkern kaum mehr prägend für die städtebauliche Struktur, große Teile des Ortsteils sind bebaut. Durch umfangreiche Siedlungsflächen, zentrale Einrichtungen im Umfeld des alten Ortskerns sowie die vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen zeigt der Ortsteil das Bild einer verstädterten Zone im unmittelbaren Einflussbereich der Großstadt. Der S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle stellt für den nördlichen Teil des Ortsteils eine gute Anbindung an das Nahverkehrsnetz dar, die Heidkrautbahn wird die Erreichbarkeit weiter verbessern..

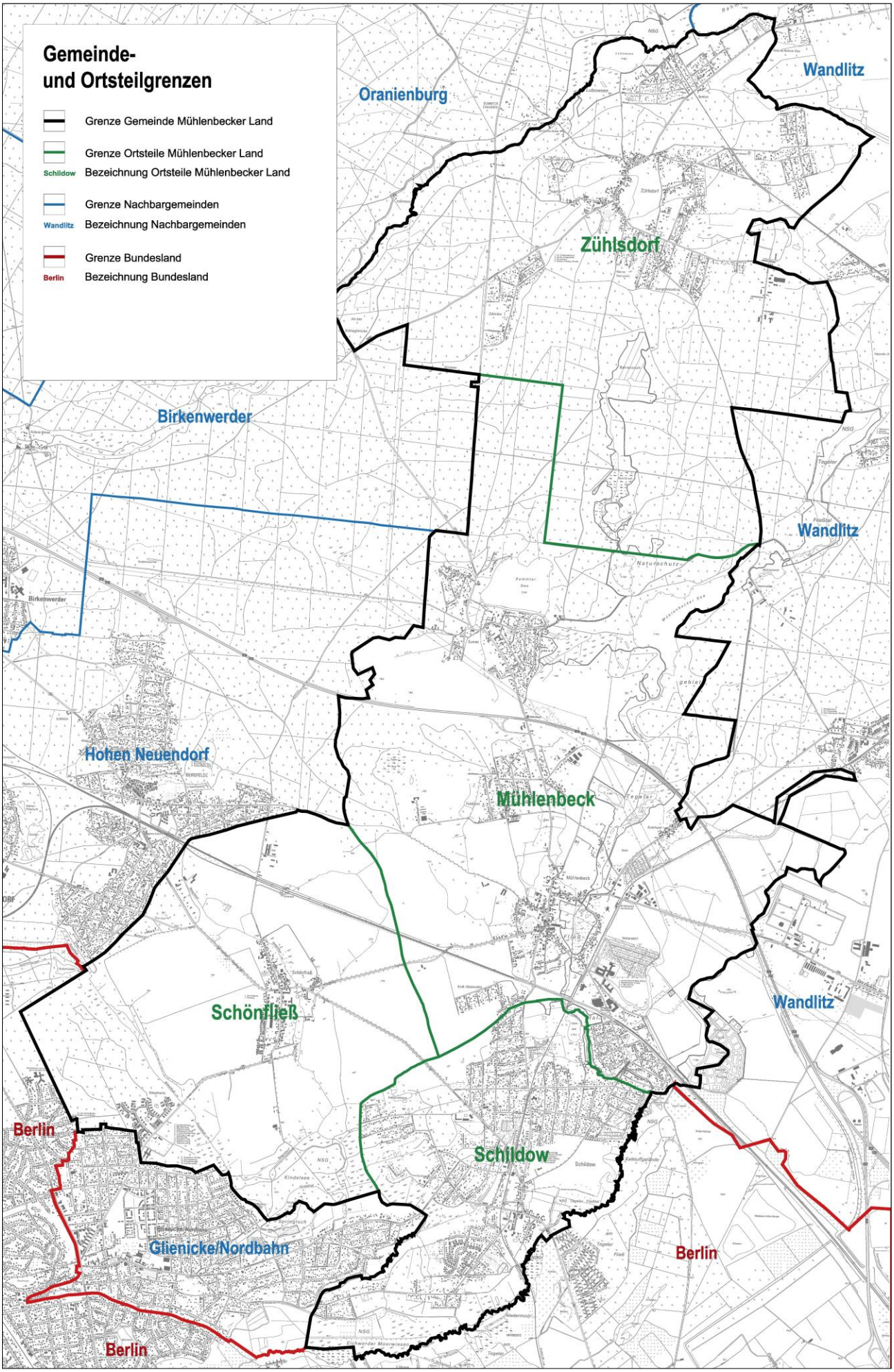
Die Siedlungsbereiche von Schildow, Mönchmühle, Mühlenbeck, Feldheim und Summt bilden ein ausgeprägtes Siedlungsband in Nord-Süd-Richtung.

2021 gut 15.500 Einwohner

In der Gemeinde Mühlenbecker Land wohnten gemäß Melderegister Ende 2021 16.148 Personen. Damit hat die Gemeinde heute gut zweieinhalb Mal so viele Einwohner wie noch zu Beginn der 1990er Jahre. Vor allem Ende der 1990er Jahre kamen jährlich rd. 1.000, in den Folgenjahren bis etwa 2007 jährlich rd. 500 und seither jährlich rd. 100-150 Einwohner hinzu.

Die Ortsteile haben einen unterschiedlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung: Zühlsdorf 16 %, Schönfließ 15 %, Mühlenbeck 27 % und Schildow 42 % (Ende 2021). Innerhalb der Einwohnerschaft teilen sich die Altersgruppen wie folgt auf: Unter 15 Jahren 14 %, 15 bis 65 Jahre 66 %, 65 und älter 20 %.

Abbildung 1 Gemeinde- und Ortsteilgrenzen



3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Ortsgründungen um 1250

Die Gründung der Dörfer Zühlsdorf, Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow, die heutigen Ortsteile der Gemeinde Mühlenbecker Land, geht vermutlich wie die der meisten Dörfer und Städte Brandenburgs auf die Ostbesiedelung der Mark im frühen Mittelalter (1200 ff.) zurück. Auch wenn „die Mehrzahl der mittelalterlichen Dörfer im Berliner Raum erst im Landbuch Kaiser Karls IV. aus dem Jahre 1375 erstmalig erwähnt (wurden), so sind sie doch in jedem Fall älter (…)“ (Rach, Hans-Jürgen, Die Dörfer in Berlin, Berlin, 1990, S. 7.). Für Schönfließ etwa wird 1251 (Baubeginn der Kirche) oder 1270 als Gründungsjahr angenommen. Im dreißigjährigen Krieg (1618 - 1648) wurden viele Dörfer verwüstet und entvölkert, später jedoch i.d.R. am selben Standort wieder besiedelt.
Die Dörfer wurden als Straßen- (Zühlsdorf) oder als Angerdörfer (Schönfließ, Mühlenbeck, Schildow) angelegt. Aus der Frühzeit der Dörfer sind keine mit heutigen Darstellungen vergleichbaren Pläne vorhanden. „Es ist (jedoch) anzunehmen, dass die in den 30er/40er Jahren des 19. Jahrhunderts angefertigten Ur-Meßtischblätter die ursprünglichen mittelalterlichen Siedlungsformen noch ziemlich genau widerspiegeln.“ (Rach, a.a.O., S. 10) Gleiches kann für das Deckersche Kartenwerk gelten, das das Mühlenbecker Land im Zustand von 1818 zeigt.

Schildow

Danach war Schildow zunächst das wohl kleinste der vier Dörfer und besaß aufgrund der östlichen Begrenzung durch das Fließ und seine feuchten Niederungen die kleinste Feldflur. Schönfließ und Mühlenbeck stellten sich hingegen als typische bebaute Mitte einer ausgedehnten Feldflur dar. Eine etwas geringere Ausdehnung der Felder und Wiesen zeigte Zühlsdorf, das weit mehr vom umgebenden Wald gekennzeichnet war. In den Dörfern waren jeweils die um den Anger bzw. die Hauptstraße angeordneten Hofstellen und die jeweils etwa mittig angeordnete Kirche prägende Elemente der Bebauung.

Schönfließ

Besonderes Merkmal des Dorfes Schönfließ war ein Rittergut, das südöstlich der Straßenkreuzung in der Dorfmitte lag und später zu einem schlossartigen Herrensitz ausgebaut wurde. Ebenso befand sich östlich außerhalb von Mühlenbeck ein Rittergut, ein weiterer großer Hof bildete den Kern der späteren Siedlung Summt; auch die Siedlung Buchhorst war bereits vorhanden. Den Bezug zur Waldwirtschaft zeigt in Zühlsdorf die Schneidemühle, die im Wald nordwestlich des Dorfes die Wasserkraft des Fließes nutzte und Bauholz lieferte. Daneben existierten an verschiedenen Orten Windmühlen, z.B. östlich von Schönfließ.

Mönchmühle

Einen besonderen Standort der frühen Besiedlung des heutigen Gemeindegebiets stellt die Mönchmühle dar, die vermutlich um 1230, also etwa zur gleichen Zeit wie die Dörfer, erbaut worden war. Am Standort wurde das Fließ aufgestaut, um einen Mühlenbetrieb zu ermöglichen. Seit 1242 und für lange Zeit gehörte die Mühle zum Zisterzienserorden des Klosters Lehnin. Mit wechselnden Eigentumsverhältnissen und verschiedensten baulichen und technischen Veränderungen wurde die Mühle bis 1973 betrieben.

Schon ab etwa 1850 änderte die Stadt Berlin im Zuge der aufkommenden Industrialisierung wesentlich ihren Charakter. Die Stadtentwicklung sog ab 1875 nahegelegene Dörfer, Siedlungen und Städte auf und die Stadt wuchs bis zur Jahrhundertwende zur modernen Großstadt. Ohne Massenverkehrsmittel erreichte diese Entwicklung die entfernteren Dörfer außerhalb der Stadt zunächst nicht.

Heidekrautbahn als Verbindung mit der Großstadt

Doch mit Errichtung der Heidekrautbahn stand ab Mai 1901 für das Mühlenbecker Land eine leistungsfähige Verbindung mit der Großstadt zur Verfügung. Die Bahnhöfe Zühlsdorf, Mühlenbeck und Schildow waren direkt mit dem Bahnhof Wilhelmsruh im Norden Berlins und der dortigen Hauptbahnstrecke verbunden; 1927 kam der Bahnhof Schildow-Mönchmühle hinzu. Landwirtschaftliche Güter, Holz und die Ziegel der Mühlenbecker Ziegelei konnten so günstig in die Großstadt transportiert werden. In umgekehrter Richtung entwickelte sich der Ausflugsverkehr der Großstädter zu den Gasthäusern in den Dörfern und an der Mönchmühle zum eigenständigen Wirtschaftszweig.

Siedlungstätigkeit in den 1920er und 30er Jahren

Die wachsende Großstadt mit ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Wohnungsknappheit, sozialen Problemen und Arbeitslosigkeit nach dem Ersten Weltkrieg, verbunden mit dem Zwang zur Selbstversorgung, aber auch die Suche nach

günstigem Bauland rückten Gemeinden mit guter Erschließung knapp außerhalb der neuen Stadtgrenze verstärkt in das Blickfeld der Großstädter. So entstanden bis in die 1930er Jahre im Einzugsbereich der Bahnhöfe der Heidekrautbahn umfangreiche Siedlungsgebiete vor allem nördlich von Schildow, in Feldheim und in Summt sowie im Umkreis von Zühlsdorf. An sandigen Straßen und teilweise in Waldgebieten wurden vereinzelt feste Häuser, mehrheitlich aber Wochenendhäuser oder Behelfsheime errichtet oder auch nur Parzellen mit Gartenland aufgeteilt. Diese Entwicklung folgte keinem planvollen Konzept, sondern ergab sich aus der Verkaufsabsicht einzelner Grundbesitzer. Gewerbliche Ansiedlungen wie am Standort der Firma Collonil (1927) blieben die Ausnahme. Offenbar als Vorgriff auf eine wachsende Gemeinde entstand 1935 das Rathaus Mühlenbeck.

Brandenburgische Motorenwerke

Einen besonderen Standort stellte ein ausgedehntes Werk der Brandenburgischen Motorenwerke (“BraMO“, ursprünglich Siemens, später Bayrische Motorenwerke) in Zühlsdorf an der Basdorfer Straße dar, das Motoren für Militärflugzeuge herstellte und wohl Anfang der 1940er gut getarnt im Wald errichtet wurde.

Zwischen 1911 und 1985 wurden weite Flächen östlich von Mühlenbeck als Rieselfelder und Ablagerungsflächen der Berliner Stadtentwässerung genutzt.

Bautätigkeit nach 1945

Der zweite Weltkrieg unterbrach die Siedlungs- und Bautätigkeit der 1920er und 30er Jahre, an die bis 1990 nur vereinzelt mit dem Bau von Einfamilienhäusern angeknüpft wurde. Vielmehr stand während der Zeit der DDR der Ausbau von Wochenendhäusern und -gärten im Vordergrund. Mit der Teilung Berlins 1961 wurde der Bahnhof Wilhelmsruh, der im Grenzsteifen lag, abgerissen. Die Heidekrautbahn erhielt eine neue Trasse, ihre Bahnhöfe verloren – mit Ausnahme von Zühlsdorf – ihre Bedeutung und wurden seit 1983 nicht mehr bedient. Die bauliche Entwicklung blieb bis 1990 auf wenige Bereiche beschränkt (u.a. Standort der Grenztruppen in Schönfließ an der Straße nach Glienicke, Standort des Geheimdienstes in Zühlsdorf in Resten der Motorenwerke, Errichtung der ASIMEX-Lagerhallen beiderseits der Kastanienallee in Mühlenbeck (1978), verschiedene landwirtschaftliche Standorte und Hofstellen für Neubauern außerhalb der alten Ortslagen (z.B. in Schönfließ an der Straße nach Bergfelde). In den Ortskernen von Mühlenbeck und Schildow wurden Schulen mit Sporthallen neu gebaut.

Eisenbahnring (1952)

Der Bau des Eisenbahnaußenrings, der 1952 mit dem Bahnhof Schönfließ als Umfahrung der Westsektoren Berlins in Betrieb ging, bildete fortan eine Zäsur zwischen Schönfließ und Schildow im Süden und Mühlenbeck im Norden. Diese Trasse wurde nach dem Mauerbau 1962 für die S-Bahn erweitert, um Oranienburg unter Umfahrung West-Berlins erreichen zu können. Zunächst bestand nur der Bahnhof Schönfließ als S-Bahnzugang, 1984 folgte der S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle.

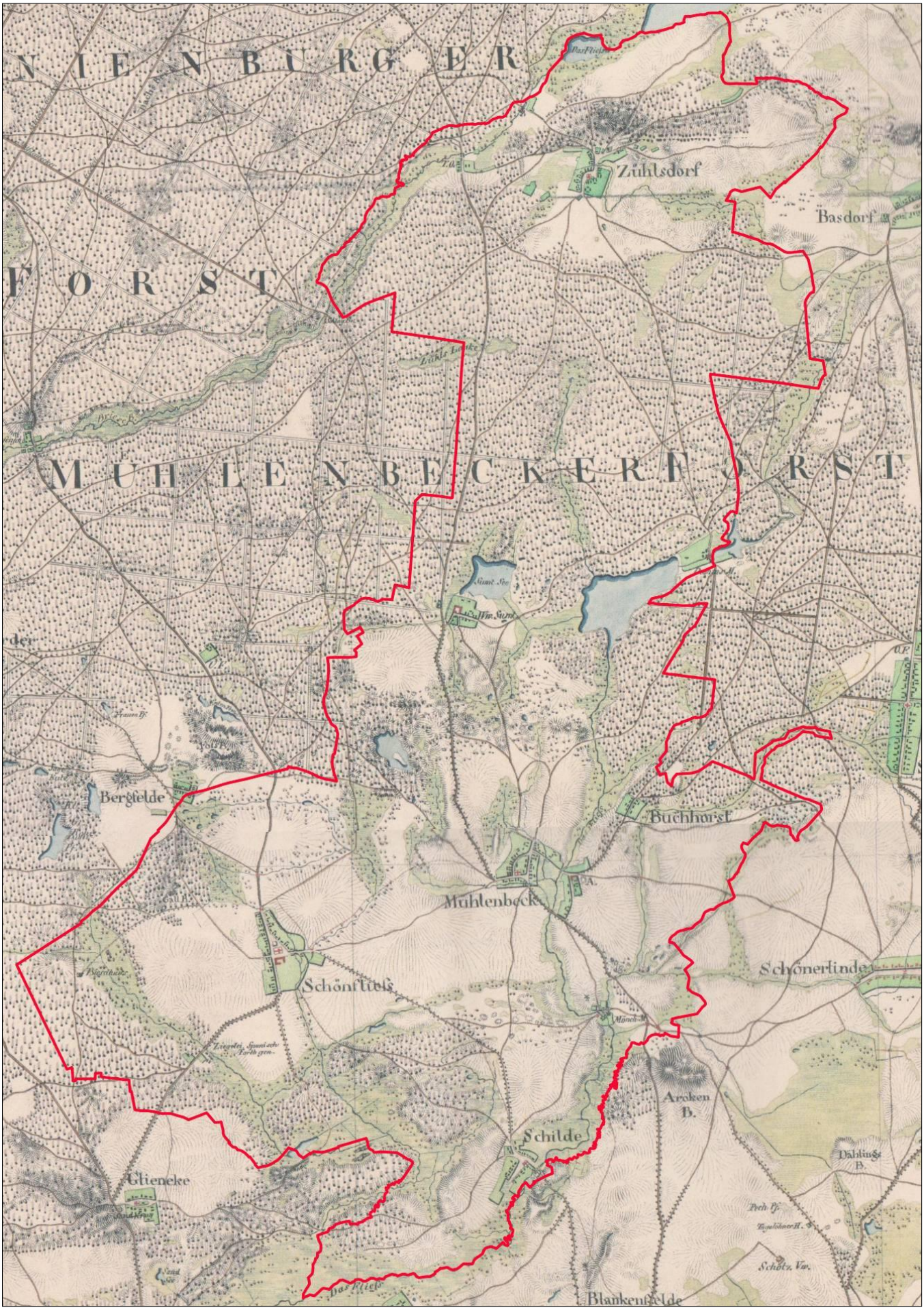
Autobahnring (1973)

Rund 20 Jahre später wurde der Autobahnaußenring im Norden geschlossen, der das Gemeindegebiet südlich von Summt quert und in Mühlenbeck eine Anschlussstelle zur Landesstraße L 21 erhielt. Zur Umfahrung West-Berlins wurde auch die Fernstraße F 96 (heute B 96a) auf ältere Ortsverbindungsstraßen im Gemeindegebiet zwischen Schildow, Schönfließ und Bergfelde umgelegt.

Bautätigkeit nach 1945

Nach 1990 gerieten auch die berlinnahen Gemeinden in den Blick des Bau- und Grundstückmarktes. So entstanden in allen Ortsteilen zahlreiche Einfamilienhäuser innerhalb der in den 1920er und 30er Jahren parzellierten Siedlungsbereiche. Hinzu kamen Siedlungsprojekte mit individuellen Einfamilienhäusern oder einheitlichen Haustypen, insbesondere in Mühlenbeck (Gartenstadt am Rathaus, Wohnpark Mühlenfeld), Schönfließ (Süd/Frohe Aue, Feldweg/westlich der Dorflage) und Schildow (Lindenstraße, Mühlenbecker Straße, Richard-Wagner-Straße). Die Einwohnerzahlen nahmen stetig zu, mit starken Steigerungsraten vor allem gegen Ende der 1990er Jahre. Nach 1990 entstanden außerdem mehrere Einkaufsmärkte, die Anlagen des Berufsbildungswerks, das Gewerbegebiet „Am Hasensprung“, das Logistikzentrum der Firma Collonil, die Erweiterung des Rathauses Mühlenbeck, die „Käthe-Kollwitz“-Gesamtschule, sowie Neubauten und Erweiterungen von Kindergärten und Sportanlagen.

Abbildung 2 „Deckersche Karte“ 1818 mit Eintragung der heutigen Gemeindegrenze



4. GRUNDLAGEN

4.1 Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan der vorbereitende Bauleitplan, Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde.

Aufgaben der Bauleitplanung

Nach § 1 BauGB hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet

Grundzüge der Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde

Nach § 5 BauGB ist ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Darin ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung flächendeckend darzustellen. Dies erfolgt nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und fokussiert auf die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dafür sieht das BauGB ein breites Spektrum möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan vor. Dieser Darstellungskatalog ist nicht abschließend; soweit es den planerischen Erfordernissen der Gemeinde entspricht, können auch abweichende oder darüber hinausgehende Kategorien eingeführt werden. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Bindung an übergeordnete Planungen

Darüber hinaus sind bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere die Vorschriften und planerischen Bindungen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung, des Bundes– und des Landesnaturschutzgesetzes sowie diverser Fachplanungsgesetze zu berücksichtigen.

4.2 Landschaftsplan

Aufgaben des Landschaftsplans

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen (§ 9 Bundesnaturschutzgesetz / BNatSchG). Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Nach § 11 BNatSchG i.V.m § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden für das (gesamte) Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen.

Darstellung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Landschaftsplan Mühlenbecker Land wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse werden entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Landschaftsplan entfaltet zwar keine eigene

Rechtswirkung, jedoch werden Teile seiner Inhalte und Regelungen über den Flächennutzungsplan Teil der Bauleitplanung.

4.3 Umweltprüfung

Umweltbericht als Teil der Begründung

Nach § 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Landschaftsplan bildet die wesentliche Informationsgrundlage der Umweltprüfung, ersetzt diese aber nicht. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Rahmen der Abwägung über die Inhalte des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans.

4.4 Wirkungen des Flächennutzungsplans

4.4.1 Selbstbindung der Gemeinde

Verbindlichkeit für alle Planungen der Gemeinde

Mit dem Flächennutzungsplan legt sich die Gemeinde darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Nach Wirksamkeit des Plans, insbesondere aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung, ist der Flächennutzungsplan für alle Stellen und Gremien der Gemeinde bindend.

4.4.2 Bindung von Behörden

Verbindlichkeit für Behörden, die nicht widersprochen haben

Auch für die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde bindend. Sie haben ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dessen Darstellungen während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Fachplanung geltend gemachten Belange die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Belange deutlich überwiegen (§ 7 Baugesetzbuch).

4.4.3 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Konkretisierung des FNP durch Bebauungspläne

Bebauungspläne, die nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Abs.2 BauGB). Die Planungskonzepte und Vorschriften von Bebauungsplänen detaillieren und konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplans, sie dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen oder ihnen widersprechen. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde Mühlenbecker Land unterliegen nicht der Genehmigung des Landkreises Oberhavel.

4.4.4 Keine Rechtswirkung im Innenbereich

Keine Verbindlichkeit für die Genehmigung von Vorhaben

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), soweit kein Bebauungsplan vorliegt, stellt der Flächennutzungsplan keinen planungsrechtlichen Tatbestand dar. Die Prüfung, ob sich ein geplantes Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die übrigen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB vorliegen, erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, nicht aber aufgrund oder unter Zuhilfenahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind allein Hinweise auf eventuell vorgesehene Planungen der Gemeinde auf der Grundlage von Bebauungsplänen.

4.4.5 Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten

Keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern

Gegenüber der Öffentlichkeit, d.h. u.a. Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, entwickelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan **keine** unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, etwa auf eine Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem bestimmten Grundstück, noch Entschädigungsansprüche für eine Darstellung oder Nicht-Darstellung bestimmter Nutzungen im Plan herzuleiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht notwendigerweise grundstücksscharf, so dass auch insofern nicht die baurechtliche Qualität einzelner Flächen bestimmt werden kann.

mittelbare Betroffenheit durch Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Es kann sich jedoch eine mittelbare Betroffenheit für Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken ergeben: Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplans begründet wird, muss dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Für diesen Fall kann also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in groben Zügen die künftige Planung abgelesen werden, also etwa, ob überhaupt eine Bebaubarkeit vorgesehen ist. Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde einen bestimmten Bebauungsplan zu einem bestimmten Zeitpunkt aufstellt.

4.4.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte

Definition von Bauerwartungsland

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben in der Regel Auswirkungen auf die Grundstückswerte. So werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, im Immobilienhandel sowie in förmlichen Wertermittlungsverfahren als Bauerwartungsland gewertet. D.h., sie werden höher bewertet als etwa landwirtschaftliche Flächen, aber niedriger als Flächen mit geltendem Baurecht. Jedoch besteht kein ein Anspruch, bestimmte Flächen als Bauflächen darzustellen, oder einmal in einem Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen auch künftig als solche darzustellen. Ein Entschädigungsanspruch bei Änderungen des Flächennutzungsplans besteht somit nicht.

4.4.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich

Bedeutung für Vorhaben außerhalb der Ortslagen

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten eine mittelbare Rechtswirkung bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortsteile und außerhalb der Geltungsbereiche von rechtswirksamen Bebauungsplänen: Vorhaben im Außenbereich dürfen nur errichtet werden, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 35 Abs. 1, Satz 1 BauGB). Nach § 35 Abs. 3, Satz 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplans widerspricht. Die Wirkung des Flächennutzungsplans im Außenbereich ist unterschiedlich weitreichend gegenüber so genannten privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), also insbesondere land-, forst- oder gartenbaulichen Betrieben und sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), die (nur) im Einzelfall zugelassen werden können.

4.4.8 Grundlage für Außenbereichssatzungen

Grundlage für die Festlegung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt und damit dem Ziel einer baulichen Entwicklung Ausdruck gibt. Der Flächennutzungsplan kann somit eine durch Satzung zu beschließende bodenrechtliche Planung vorbereiten, die Baurechte begründet. In einer solchen Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, z.B. zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

4.4.9 Grundlage für Vorkaufsrechte

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach §§ 24 und 25 BauGB Vorkaufsrechte für die Gemeinde begründet werden, wenn es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, und wenn die Gemeinde in einem als Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

4.5 Geltungsbereich

gesamtes Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

4.6 Zeithorizont

Zeithorizont bis ca. 2030

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im Übrigen gesetzlich nicht geregelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land bezieht sich auf einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren, d.h. die Planung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bis etwa 2035 dar.

4.7 Änderungen des Flächennutzungsplans

Fortschreibung des FNP durch Änderungsverfahren, wenn erforderlich

Soweit sich innerhalb dieses Zeithorizonts andersartige Planungsziele oder neue Voraussetzungen ergeben, als bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans maßgeblich waren, kann der Plan in einem förmlichen Änderungsverfahren insgesamt oder in Teilbereichen ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Es ist möglich, solche Änderungen in einem so genannten Parallelverfahren, d.h. zeitlich parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

4.8 Rechtskräftige Bebauungspläne

Berücksichtigung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Das im Baugesetzbuch vorgezeichnete Verfahren, erst Aufstellung des Flächennutzungsplans, dann Entwicklung von Bebauungsplänen auf dieser Basis, kommt für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht vollständig zum Tragen. Schon im Vorfeld und zum großen Teil auf Basis der bislang gültigen Flächennutungspläne für die Ortsteile wurden Bebauungspläne aufgestellt. Da diese den gemeindlichen Planungswillen zeigen, werden ihre Regelungen in generalisierter Form in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies gilt für rechtswirksame und für auslegungsreife Bebauungspläne. Planentwürfe, die zwar aufgestellt, aber seit Längerem nicht weiter verfolgt wurden, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung erneut diskutiert.

5. RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Bevölkerungsvorausschätzung

Bevölkerungsvorausschätzung des Landes

Nach der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung (Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 für Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg 2021, Stichtag Zahlen 31.12.2019) soll die Einwohnerschaft der Gemeinde Mühlenbecker Land bis 2030 in der mittleren Variante von 15.308 auf 15.588 Personen anwachsen. Dies bedeutet gegenüber dem Stand 2019 eine Zunahme um 1,8 % in 11 Jahren oder etwa 25 Einwohnern pro Jahr. Dieser moderate Zuwachs geht ausschließlich auf eine starke Zunahme der über 65-jährigen zurück (+ 1.134 Personen = +38%), während sowohl in der Gruppe der bis 15-jährigen (-217 Personen = -10%) als auch in der Gruppe der 15-65-jährigen (-637 Personen = -6%) deutliche Bevölkerungsrückgänge erwartet werden. Eine landesweite Prognose für das Jahr 2035 als Zielhorizont des Flächennutzungsplans Mühlenbecker Land liegt nicht vor.

Melderegister

Abweichend von dieser Vorausschätzung deuten die – allerdings nicht unmittelbar vergleichbaren – Zahlen des Melderegisters mit 16.148 Einwohnern bereits Ende 2021 auf eine deutlich stärkere Bevölkerungszunahme hin.

Auswirkungen einer zusätzlichen Bereitstellung von Bauland

In die Bevölkerungsprognose des Landes sind die möglichen Effekte einer zusätzlichen Bereitstellung von Bauland in der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht eingegangen. So würde bei Realisierung von geplanten Bauflächen im Umfeld des neuen Haltepunkts Mühlenbeck langfristig Wohnraum für bis zu 1.000 Personen geschaffen werden können. Hinzu kommt der Effekt einer möglichen Entwicklung einiger kleinerer im FNP dargestellter Entwicklungsflächen.

Ausschöpfung der angebotenen Bauflächen

Unter der Annahme, dass die geplanten Wohnbau-Erweiterungsflächen bis 2035 zu etwa 60 % ausgeschöpft werden, könnten rund 1.000, durch allmähliche Nutzung von Grundstücksreserven innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile weitere rund 1.100 neue Einwohnerinnen und Einwohner dort eine Wohnung finden (s. 7.1.2 und 7.1.3). In der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt im Berliner Umland kann davon ausgegangen werden, dass die genannten Potenziale in diesem Umfang auch auf eine entsprechende Nachfrage treffen werden und sich dadurch gegenüber der Bevölkerungsprognose Zuwächse auch in den jungen und mittleren Altersgruppen einstellen werden.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass voraussichtlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz von Sterbefällen und Geburten) in der Gemeinde im Saldo leicht negativ sein wird, dass sich der Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner – wenn auch abgeschwächt – fortsetzt und dass vereinzelt auch vorhandene Wohnungen aus dem Markt genommen werden (Umnutzungen, Zusammenlegungen, Abrisse).

Entwicklungsrahmen: 17.000-18.000 Einwohner 2035

In der Bilanz der genannten Entwicklungen trifft der Flächennutzungsplan Mühlenbecker Land Vorsorge für eine Bevölkerung von 17.000-18.000 Personen im Jahr 2035.

5.2 Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist ein Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. **Ziele** der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich oder sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. **Grundsätze** der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und

Sicherung des Raums, die durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden. Sie sind bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.
Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007, wirksam seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 29.5.2019), der zum 1.7.2019 in Kraft getreten ist,) festgelegt. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land sind im Wesentlichen folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung maßgeblich:

5.2.1 Zentrale Orte

kein Zentraler Ort im Mühlenbecker Land

Weder die Gemeinde Mühlenbecker Land noch einer der Ortsteile ist im LEP HR als Zentraler Ort bestimmt (LEP HR, Festlegungskarte).

5.2.2 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Innenentwicklung vorhandener Siedlungsgebiete hat Vorrang

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei besteht Priorität für die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen.
Die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, sind zu berücksichtigen.

Ausgewogene Funktionsmischung

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.1 LEP HR).

5.2.3 Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen an vorhandene anschließen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen sind für Gewerbe- und Industrieflächen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen (Ziel 5.2 LEP HR).

5.2.4 Sicherung von Siedlungsflächen im Außenbereich

Wochenendhausgebiete nur umwandeln, wenn siedlungsstrukturell eingebunden

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von sonstigen hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind (Ziel 5.3 LEP HR). Die Erläuterung zu Ziel 5.3 stellt klar, dass die Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen auf die Entwicklungsoption für Siedlungsbereiche (15,3 ha) anzurechnen ist, soweit es sich nicht um Innenentwicklung handelt.

5.2.5 Erweiterung von Splittersiedlungen

Keine Erweiterung von Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4 LEP HR)

5.2.6 Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen

Begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnsiedlungsflächen

Nach dem LEP HR ist die Gemeinde Mühlenbecker Land nicht als Zentraler Ort bestimmt und hat keinen Anteil an dem im Plan festgelegten Erweiterungsraum Siedlung, so dass landesplanerisch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen begrenzt ist.

Eigenentwicklungsoption

Jedoch ist eine Eigenentwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf möglich, durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen einer Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und

Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. (Ziel 5.5 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 LEP HR)

Bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen

Danach ist in der Gemeinde Mühlenbecker Land bis 2029 die Entwicklung von bis zu 15,3 ha Wohnsiedlungsflächen durch Bebauungspläne auf bisher unbebauten Flächen landesplanerisch zulässig. Wohnbauflächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und Innenentwicklungsflächen, die durch Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwickelt werden können, werden nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet.

Entwicklungsoption für bis zu 15 ha neuer Wohnbauflächen

Für die in Regionalplänen als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/ 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) in zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Nachdem der Ortsteil Mühlenbeck mit rund 4.200 Einwohnern im Regionalplan Prignitz-Oberhavel (s.u.) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt wurde, können somit in diesem Ortsteil bis 2029 weitere ca. 8,4 ha Wohnsiedlungsfläche in Anspruch genommen werden. (Ziel 5.7 LEP HR)

Zusätzliche Entwicklungsoption für den Grundfunktioalen Schwerpunkt Mühlenbeck

5.2.7 Entwicklung von Gewerbeflächen

Gewerbliche Bauflächen können in der gesamten Hauptstadtregion und somit auch in der gesamten Gemeinde Mühlenbecker Land entwickelt werden. Dabei sind die qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Gewerbeflächen sind bedarfsgerecht, unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten zu entwickeln.

5.2.8 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen steuern

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb der Zentralen Orte (nur) zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m^2 nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
In den festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten (und somit im Ortsteil Mühlenbeck) ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen darüber hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m^2 nicht überschreitet, wobei für diese zusätzliche Verkaufsfläche keine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu beachten ist. (Ziel 2.12 LEP HR)

5.2.9 Ländliche Räume

Weiterentwicklung ländlicher Räume

Ländliche Räume sollen gesichert und weiterentwickelt werden, so dass sie einen attraktiven, eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die typische Siedlungsstruktur, das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe sowie die landschaftliche Vielfalt sollen bewahrt bzw. erhalten werden.

5.2.10 Freiraumerhalt und Freiraumverbund

Erhalt des bestehenden Freiraums in seiner Multifunktionalität

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.
Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung. (Grundsatz 6.1 LEP HR).

Sicherung des Freiraumverbundes

Flächen des landesweiten Freiraumverbundes sind räumlich und in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Ausnahmen sind u.a. möglich für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen. (Ziel 6.2 LEP HR)
Flächen zur Sicherung des Freiraumverbundes im Sinne der Landesplanung sind in der Gemeinde Mühlenbecker Land vor allem in Zühlsdorf (Lubowsee, Mühle, Briesetal, Wald), in Mühlenbeck (Summter See, Wald, Tegeler Fließ), in Schönfließ (Wald, Bereich Bieselheide, Kindelsee) sowie in Schildow (Tegeler Fließ) ausgewiesen. (LEP HR, Festlegungskarte).

5.2.11 Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innen-städten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts Vorsorge getroffen werden.

5.2.12 Sicherung der Naturgüter

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sind zu sichern, die Inanspruchnahme von Freiraum ist zu vermeiden. die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern ist zu erhalten und zu entwickeln (Grundsätze aus § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007).

5.3 Regionalplanung

Aufgaben der Regionalplanung

Nach dem Brandenburgischen Gesetz zur Regionalplanung (RegBkPlG 2012/ 2014) stellt die Regionalplanung die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Die Regionalpläne geben den überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, vertiefen diese und konkretisieren sie für die jeweiligen Regionen, mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Mühlenbeck als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Zum Jahreswechsel 2020/21 wurde der Regionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wirksam. Damit ergibt sich zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Mühlenbecker Land von 1 ha/1000 Einwohner für den Ortsteil Mühlenbeck eine Wachstumsoption von 2 ha/1000 Einwohner des Ortsteils.

Kein Eignungsgebiet für Windkraft

Der sachliche Teilplan Windenergienutzung wurde am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt, ist jedoch (Stand 7/2022) noch nicht festgesetzt. Die darin formulierten Ziele sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Darin wird für die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Eignungsgebiet festgelegt, nach aktueller

Rechtslage verbindet sich damit aber keine Präklusion gegenüber der Zulässigkeit von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet mehr.

Vorranggebiete Freiraum

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" stellt in der Gemeinde Mühlenbecker Land die Waldgebiete zwischen Mühlenbeck und Zühlsdorf, Flächen zwischen Schönfließ und Glienicke sowie die Bereiche um das Tegeler Fließ als Vorranggebiet „Freiraum“ dar. Das Vorranggebiet ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebiets beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen. In Ausnahmefällen kann das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch genommen werden, wenn

- ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Vorranggebiets erreicht werden kann,
- eine Siedlungsentwicklung nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Vorranggebiets möglich ist,
- eine überregional bedeutsame Infrastrukturtrasse nicht umgesetzt werden kann, ohne das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch zu nehmen. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben ohne die Inanspruchnahme nicht realisierbar wäre und dass die Inanspruchnahme minimiert wird.

Die Aussagen des Teilplans zur Windenergie sind nicht wirksam geworden.

5.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Natur- und Landschaftsschutzgebiete bindend

Als Naturschutzgebiete festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan weder für bauliche Nutzungen noch für intensive Freiraumnutzungen dargestellt werden, da die Schutzgebietsverordnungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vollziehbar wären. Im Gemeindegebiet bestehen die Naturschutzgebiete „Lubowsee“, „Kindel-see-Springluch“, „Schönerlinder Teiche“ und „Tegeler Fließtal“. Auch als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen werden, da die Schutzgebietsregelungen dies nicht zulassen. Eine abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan setzt eine Ausgliederung aus dem Schutzgebiet voraus.

Antrag auf Ausgliederung von Konfliktflächen aus dem LSG

Die landschaftlichen Bereiche der Gemeinde Mühlenbecker Land sind nahezu vollständig Teil des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“, das 1998 auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes festgesetzt wurde. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Festsetzungen eines Schutzgebiets widersprechen, erst nach der vorherigen Ausgliederung der Flächen aus dem Schutzgebiet genehmigt werden. Zwar wird das Bauverbot im LSG nicht schon durch Festsetzungen im Flächenutzungsplan verletzt, sondern erst durch die konkrete Verwirklichung eines Vorhabens. Wenn die Möglichkeit einer Verwirklichung nicht in Aussicht steht, wäre die Darstellung einer Baufläche im Landschaftsschutzgebiet allerdings funktionslos. Eine Bauflächendarstellung ist somit nur dann möglich, wenn das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium, bzw. bei Einzelflächen, die weniger als 5 ha des Landschaftsschutzgebiets überplanen, die Untere Naturschutzbehörde einer Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zugestimmt hat. Solche Ausgliederungen sind einzeln zu beantragen und zu begründen.
Sofern der Flächennutzungsplan Schutzgebietsflächen, deren Inanspruchnahme nicht ausdrücklich zugestimmt wurde, als Bauflächen darstellt, ist zu erwarten, dass diese nicht an einer Genehmigung des Plans teilnehmen und in der Planzeichnung als „weiße Flächen“ ausgespart bleiben müssen. Dies gilt sowohl für

Flächen, die bereits baulich genutzt sind, als auch für solche, deren Inanspruchnahme erst geplant wird (s. 7.8.3).

FFH-Schutzgebiete

Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 strebt die Entwicklung eines zusammenhängenden europäischen Systems aus geschützten Bereichen an. Diese umfassen zum einen die europäischen Vogelschutzgebiete, von denen sich keines im Gemeindegebiet befindet und zum anderen Schutzgebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie an die EU gemeldet wurden. Dies sind im Gemeindegebiet die Schutzgebiete „Lubowsee“ (weitgehend identisch mit dem Naturschutzgebiet „Lubowsee“), „Tegeler Fließtal“ (weitgehend identisch mit dem Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“), „Briesetal“ und „Eichwerder Moorwiesen“. Die in diesen Schutzgebieten zu berücksichtigenden Restriktionen sind grundsätzlich mit denen der Naturschutzgebiete vergleichbar.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch nachrichtlich die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Natur- Landschafts- und Natura-2000-Schutzgebiete.

5.5 Wald

i.d.R. keine Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen

Die Eigenschaft und Rechtsstellung von Wald bestimmt sich nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Der Flächennutzungsplan stellt die Waldflächen ganz überwiegend entsprechend der Forstgrundkarte der Unteren Forstbehörde dar. Die Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen ist nicht zulässig, da Regelungen des Flächennutzungsplans im Widerspruch zum Waldgesetz nicht vollziehbar wären.
In Einzelfällen ist es möglich, kleinere Waldflächen, etwa solche die inmitten eines Bebauungszusammenhangs liegen und insofern für die ökologische Funktion und die Wirtschaftlichkeit des Waldes von untergeordneter Bedeutung sind, als Bauflächen oder öffentliche Grünflächen darzustellen, wenn die Untere Forstbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht stellt.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB kann die Darstellung von Wald im Flächennutzungsplan außer den bestehenden auch neue Waldflächen umfassen.

5.6 Bundesfernstraßen, Landesstraßen

Nachrichtliche Übernahme von Bundesfernstraßen in den FNP

Die Rechtsstellung und Planung der Bundesfernstraßen bestimmt sich nach dem Bundesfernstraßengesetzt (FstrG). Bundesfernstraßen umfassen Bundesautobahnen und Bundesstraßen. Die bestehenden Fernstraßen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Fernstraßengesetzes. Nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der kommunalen Planung. Gleiches gilt für die Landes- und Kreisstraßen. Der Flächennutzungsplan übernimmt diese Straßen nachrichtlich in die Planzeichnung. Im Planungskonzept des Flächennutzungsplans sind die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von diesen Straßen ausgehen, zu berücksichtigen.

Der im Gemeindegebiet verlaufende Abschnitt der Bundesautobahn A10 wurde auf 2x3 Fahrstreifen verbreitert, die Anschlussstelle Mühlenbeck umgebaut, die Zehnrutenbrücke wiederhergestellt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde durch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg am 9.12.2014 erlassen. Der jetzige Bestand wird in den Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen.

5.7 Eisenbahnen

nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen in den FNP

Die Rechtsstellung und Planung der Eisenbahnen bestimmt sich nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Die bestehenden Eisenbahnanlagen gelten nach dem Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) als planfestgestellt oder

plangenehmigt im Sinne des Eisenbahngesetzes. Dazu gehören sowohl der Berliner Außenring als auch die Heidekrautbahn, einschließlich ihres derzeit nicht regelmäßig genutzten Streckenastes zum S-Bahnhof Wilhelmsruh, der nach erfolgter Planfeststellung und baulicher Herrichtung wieder für den Personenverkehr in Betrieb genommen werden soll. Nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung; der Flächennutzungsplan übernimmt sie nachrichtlich. Im Planungskonzept des Flächennutzungsplans sind die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bahnanlagen ausgehen, zu berücksichtigen.

5.8 Hochspannungstrassen

Übernahme der Trassen in den FNP

Die Rechtsstellung von Hochspannungstrassen bestimmt sich nach dem Energiewirtschaftsgesetz, die Planung unterliegt dem Gesetz zum Ausbau von Energieleitungen (EnLAG) und dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG). Die bestehenden Hochspannungstrassen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Trassen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB die bestehenden und geplanten Hochspannungstrassen im Gemeindegebiet einschließlich der beiderseits der Leitungen einzuhaltenden Schutzstreifen nachrichtlich in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans (s. 10.4).

6. LEITLINIEN

6.1 Gesamtgemeinde und Ortsteile

Berücksichtigung unterschiedlicher Funktionen der Ortsteile

Der Flächennutzungsplan ist eine Rahmensetzung für die Entwicklung des Gesamten Gemeindegebiets. Maßgeblich für die Planung sind die Sicherung und die Vorsorge für die alle voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde. Die Ortsteile übernehmen dabei als unterschiedlich geprägte Teile der Gemeinde unterschiedliche Aufgaben. Die historisch gewachsenen Besonderheiten der Ortsteile und ihr jeweils eigenes Profil sollen beachtet und bewahrt werden.

6.2 Wohnen

Erhalt der guten Wohnqualität

Das Mühlenbecker Land ist vor allem Wohnort im Übergang zwischen Großstadt und ländlich geprägter Region. Die landschaftliche Prägung vieler Siedlungsbereiche und ihre Nähe zum umgebenden Freiraum stellen eine besondere Qualität der Gemeinde als Wohnort dar. Die bestehenden Wohngebiete sollen erhalten, weiter entwickelt und entsprechend dem erwarteten Bedarf und den Vorgaben der Landesplanung nach und nach ergänzt werden. Zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung von Autofahrten sollen neue Wohngebiete vorrangig an Standorten vorgesehen werden, die mit Bahn und Bus gut erreichbar sind.

Siedlungsflächen auch für Zuziehende

Mit der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarkts in Berlin und seinem Umland und begünstigt durch die Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn wird die Gemeinde zunehmend attraktiv für Zuziehende. Sie stellt sich deshalb auf eine wachsende Bevölkerung ein und weist im Flächennutzungsplan Siedlungsflächen nach, die eine Zunahme der Bevölkerungszahl auf 17.000-17.500 Einwohnerinnen und Einwohner ermöglichen. Begrenzende Faktoren sind die landesplanerisch vorgegebene Eigenentwicklungsoption (s. 5.2.6) sowie die absehbaren Möglichkeiten der Gemeinde, die künftigen Siedlungsflächen zu erschließen und die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereitzustellen.

Vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot

Auch in Zukunft werden Wohnformen in Einzelhäusern dominieren. Für ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sollen aber auch andere Wohnformen und Gebäudetypen Platz finden. Aufgrund des absehbar höheren Anteils

älterer Einwohnerinnen und Einwohner sollen dabei altengerechte und betreute Wohnangebote ausgeweitet werden.

6.3 Einkauf und Versorgung

Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche in Mühlenbeck und Schildow

Attraktive und bedarfsgerechte Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind eine wesentliche Voraussetzung für ein angenehmes Wohnen in der Gemeinde. Die Standorte der größeren Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sollen auch weiterhin in den zentralen Versorgungsbereichen der Ortskerne von Mühlenbeck und Schildow angesiedelt und dort städtebaulich integriert entwickelt werden. Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte, z.B. an den Ortsrändern oder in Gewerbegebieten, sollen auch weiterhin nicht zugelassen werden.

6.4 Öffentliche Einrichtungen

Gute Erreichbarkeit, auch aus den Ortsteilen

Zentrale öffentliche Einrichtungen der Gemeinde sowie zentrale Versammlungsorte der gemeindlichen Selbstverwaltung sollen an zentralen Standorten angeordnet und für alle Nutzer möglichst gut erreichbar sein. Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, das Gemeinschaftsleben zu fördern. Deshalb sollen weiterhin wohnortnah und ortsteilbezogen Standorte und Räume vorgehalten werden, die örtliche kommunale Dienstleistungen, Aktivitäten und Versammlungen ermöglichen. Die freiwilligen Feuerwehren benötigen auch künftig ortsteilbezogene Standorte. Für die Ansprüche einer wachsenden Gemeinde soll im Rahmen der Planung angemessen vorgesorgt werden.

6.5 Betreuung, Bildung und Erziehung

Sicherung familienfreundlicher Angebote

Durch Erneuerung, Ergänzung und Neubau haben die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen einen bedarfsgerechten und attraktiven Stand erreicht. Die Gemeinde familienfreundlich zu gestalten ist erklärtes Ziel. Es bleibt daher auch künftig eine ständige Aufgabe, die Einrichtungen zu erhalten und zu erneuern. Hinzu kommen Bedarfe, die aufgrund steigender Ansprüche für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen entstehen, sowie Bedarfe, die sich aus dem erwarteten Bevölkerungszuwachs ergeben.

6.6 Gesundheit und Alter

Es bleibt Ziel, eine wohnortnahe oder aus den Wohngebieten gut erreichbare ärztliche und therapeutische Versorgung für alle Altersgruppen zu gewährleisten. Die Gemeinde wird mitwirken, entsprechende Angebote und Standorte möglichst in allen Ortsteilen zu erhalten und zu entwickeln.

wachsende Zahl älterer Menschen mit Betreuungsbedarf

Ein absehbar höherer Anteil an älteren Einwohnern bringt auch einen erhöhten Bedarf an besonderen Wohn- und Betreuungsangeboten mit sich. Während betreute Wohnangebote in viele Siedlungsbereiche integriert werden können, soll für die Ansiedlung eines oder mehrerer Pflegeheime im Gemeindegebiet eine gezielte Standortvorsorge erfolgen.

6.7 Arbeiten und Ausbilden

wohnortnahe Dienstleistungen und Arbeitsplätze

Auch in einer vor allem vom Wohnen bestimmten Gemeinde sind Flächenangebote für Gewerbebetriebe bereit zu stellen, um eine Grundversorgung mit wohnortnahen gewerblichen Dienstleistungen und ein Angebot an wohnungsnahen Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Gewerbliche Flächen sollen das Wohnen nicht stören und müssen für den gewerblichen Kfz-Verkehr und für die Beschäftigten gut erreichbar sein. Störungen des Wohnens durch Gewerbeverkehr und Immissionen sind so weit wie möglich zu vermeiden, ebenso Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch nicht integrierte Standorte. Die Ausbildungsangebote in Betrieben, in überbetrieblichen Bildungsstätten sowie in solchen für Menschen mit Behinderungen sollen erhalten und entwickelt werden.

6.8 Erholung, Sport, Tourismus

Weiterentwicklung der bestehenden Angebote

Die Möglichkeiten einer wohnortnahen Erholung und kurze Wege in die offene Landschaft zeichnen viele Wohnbereiche der Gemeinde aus. Diese Potentiale sollen landschaftsverträglich weiterentwickelt werden und bilden auch künftig eine wichtige Rahmenbedingung für das angenehme Wohnen in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Hinzu kommen spezielle Bedarfe etwa von Kindern- und Jugendlichen (Spiel- und Bolzplätze), Anforderungen des Sports und der Bewegung (z.B. Sportplätze und –hallen, Lauf-, Rad- und Wanderwegenetze) sowie spezialisierte Angebote für die freiraumbezogene Erholung (z.B. Badeplätze, Pferdehaltung). Bestimmte Einrichtungen der wohnortnahen Erholung sowie die erholungsgeeigneten Wegenetze sind gleichzeitig auch Angebote für den Feierabend- und Wochenendtourismus aus dem nahen Berlin.

6.9 Mobilität und Erreichbarkeit

Nutzung und Entwicklung der Mobilitätsangebote

Die Erreichbarkeit der Gemeinde und ihrer Ortsteile von außerhalb und auch die Straßenverbindungen innerhalb des Mühlenbecker Landes können als im Ganzen gut bezeichnet werden. Wichtig sind auch die Angebote des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs (S-Bahn, Heidkrautbahn) sowie das Netz des Busverkehrs. Die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel soll durch Konzentration der Siedlungsentwicklung im Umfeld der Haltestellen optimiert werden. Die mit der geplanten Wiederinbetriebnahme der Stammstrecke der Heidekrautbahn verbundenen Chancen sind im Sinne einer umweltfreundlichen Gemeindeentwicklung zu nutzen.
Für die S-Bahnhöfe und die künftigen Haltepunkte der Heidekrautbahn wird eine angemessene Ausstattung mit Park+Ride- sowie Bike+Ride-Stellplätzen angestrebt, ebenso die sichere und bequeme Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad.

6.10 Landschafts-, Umwelt- und Klimaschutz

Berücksichtigung der Anforderungen des Landschafts- und Umweltschutzes

Die Vorzüge der Gemeinde Mühlenbecker Land und ihrer Ortsteile durch ihre engen Bezüge zur Landschaft sollen bewahrt werden. Die Belange des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes sollen bei allen Vorhaben und Planungen mit besonderem Gewicht berücksichtigt werden. Durch effektive Nutzung von Flächen der Innenentwicklung schon vorhandener Siedlungsbereiche soll die Inanspruchnahme bislang ungestörter Landschaftsteile begrenzt werden. Neu erschlossene Siedlungsbereiche sollen sukzessive und nach Bedarf entwickelt werden. Bei allen Planungen, insbesondere von Verkehrstrassen, Gewerbe- und Wohngebieten sind die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Klimaschutz – Auf FNP-Ebene primär durch Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am ÖPNV

Die Begrenzung des Klimawandels und die Anpassung an denselben sind Querschnittsaufgaben der gemeindlichen Entwicklung, welche in jedem sektoralen Konzept mitgedacht werden müssen. Zentrale Bausteine für diesen Flächennutzungsplan sind die Reaktivierung der Stammstrecke der Heidekrautbahn und die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung an dieser Verkehrstrasse – vergleiche Kap. 7.1. Ziel ist die Förderung einer kompakten und Verkehr vermeidenden Stadtentwicklung sowie der Verkehrsmittel des Umweltverbunds. Technische Maßnahmen zur Verringerung des Treibhausgasausstoßes, etwa die Verwendung bestimmter Energieträger, sind wiederum auf nachfolgender Ebene angesiedelt. Parallel ist es entscheidend, die Vulnerabilität von Naturräumen, Menschen und Infrastruktur gegenüber den Folgen des Klimawandels zu begrenzen. Das geschieht auf Ebene des Flächennutzungsplans namentlich, indem auf die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen hingewirkt wird – vergleiche primär Kap. 7.8. Innerhalb bestehender und geplanter Bauflächen können nachfolgende Planungen einen hohen Grünanteil und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort gewährleisten.

7. SEKTORALE KONZEPTE

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist vor allem attraktiver Wohnort im engeren Umland der Großstadt Berlin. Die Sicherung der bestehenden Wohnlagen, die Nutzung von Baulandreserven innerhalb bestehender Wohngebiete sowie die Erschließung neuer Bauflächen in angemessenem Umfang entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ist eine zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Daraus folgen Anforderungen an die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, Einkaufsstätten und Dienstleistungen sowie an die Infrastrukturausstattung der Gemeinde mit Verkehrsanlagen, Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten, Spielplätzen usw., aber auch Anforderungen an die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der landschaftlich geprägten Freiflächen.

Die nachfolgenden sektoralen Konzepte erläutern, wie die nach § 5 BauGB zu bestimmenden voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, soweit sie eine bestimmte Art der Bodennutzung voraussetzen, als Flächen- oder Standortdarstellungen Eingang in den Flächennutzungsplan finden.

7.1 Flächen für den Wohnungsbau

7.1.1 Verdichtungspotenziale im Bestand

Der Flächennutzungsplan stellt zunächst die bestehenden Wohnbereiche als Wohnbauflächen dar, hinzu kommen Wohnanteile in gemischt genutzten Bereichen, die als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

bestehende Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan stellt insgesamt etwa 600 ha Wohnbauflächen dar, die zum Jahresende 2021 bereits im Zusammenhang bebaut waren. Hinzu kommen rund 60 ha bestehende gemischte Bauflächen, insbesondere in den Ortskernen. Diese Bilanz enthält in geringem Umfang auch bebaute Gebiete, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, aber im Sinne der gemeindlichen Zielplanung als bestehende Wohnbauflächen oder bestehende gemischte Bauflächen erhalten werden sollen (s. 7.8.3).

Ein Teil dieser bestehenden Wohnsiedlungsflächen ist bereits fast vollständig bebaut und genutzt. Dies gilt für einige ältere Siedlungsbereiche sowie für die meisten Wohngebiete, die nach 1990 einheitlich entwickelt und bebaut wurden.

Ergänzungspotentiale

Die übrigen im Zusammenhang bebauten Wohnsiedlungsflächen sowie auch Teile von Wochenendhausgebieten weisen unterschiedlich große Ergänzungs- bzw. Nachverdichtungspotentiale auf, die sich meist ohne Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 34 BauGB für eine mit der Umgebung vereinbare Zusatzbebauung nutzen lassen. Dazu gehören sowohl noch leerstehende bzw. als Gärten genutzten Flächen, als auch Grundstücke, die sich aufgrund ihrer Größe teilen lassen oder die bisher mit Freizeit- und Wochenendhäusern bebaut sind.

Der Umfang der möglichen Ergänzungsbebauung in den zusammenhängend bebauten Ortsteilen reicht überschlägig betrachtet von einigen Baulücken in älteren Siedlungsgebieten (ca. 10 % bis 20 % der Zahl der Parzellen sind Ergänzungsflächen) über gering bebaute Siedlungsgebiete (ca. 40 % bis 50 % der Zahl der Parzellen sind Ergänzungsflächen) bis hin zu früheren Wochenendhausbereichen, die erst in jüngerer Zeit mit einzelnen Einfamilienhäusern bebaut wurden und noch Ergänzungspotentiale auf bis zu 80 % der Grundstücke aufweisen. Auf Grundlage dieser Annahmen und einer teilgebietsbezogenen Ermittlung möglicher Ergänzungspotenziale mit einer Größe von mindestens 800 m^2 können auf diesen Flächen – grob geschätzt – 880 Wohneinheiten Platz finden.

Nicht alle potentiellen Ergänzungsparzellen in bestehenden Wohnsiedlungsgebieten werden jedoch innerhalb des Zeithorizonts des Flächennutzungsplans (bis 2035) tatsächlich zur Verfügung gestellt und für den Wohnungsbau genutzt werden. Unter Berücksichtigung der bisherigen Inanspruchnahme solcher Grundstücke wird vielmehr angenommen, dass aufgrund individueller Eigentums- und Nutzungsentscheidungen maximal 60 % der potentiellen Ergänzungsparzellen im berlinnahen Raum der Gemeinde bis 2035 neu bebaut werden. Für den Ortsteil Zühlsdorf wird eine etwas geringere Inanspruchnahme von 40 % der potentiellen Ergänzungsparzellen bis 2035 angesetzt. Gründe dafür sind die Attraktivität des Ortsteils für einen Fortbestand der Wochenendnutzung, die relativ weiten Wege zu den anderen Ortsteilen, aber auch von und nach Berlin, sowie eine weniger leistungsfähige örtliche Infrastruktur (Erschließungsstraßen, Einkaufsmöglichkeiten, Grundschulangebot).

Unter diesen Annahmen ergibt sich eine Zahl von bis zu 500 zusätzlichen Wohneinheiten durch Ergänzung und moderate Verdichtung der vorhandenen Siedlungsgebiete, davon 200 in Zühlsdorf, 170 in Mühlenbeck, 130 in Schildow und einige wenige in Schönfließ.

7.1.2 Erweiterungen von Wohnsiedlungsflächen

Wohnungsbaupotenziale auf Erweiterungsflächen

Über die genannten kleinteiligen Nachverdichtungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile hinaus stellt der Flächennutzungsplan einige größere Erweiterungsflächen für die Wohnsiedlungsentwicklung dar, die – auch wenn sie teilweise als Innenentwicklungsflächen anzusprechen sind – voraussichtlich nur durch Bebauungspläne konkretisiert und nutzbar gemacht werden können. Während es sich bei den Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand überwiegend um Wohnen in individuellen Wohngebäuden, meist in Ein- oder Zweifamilienhäusern handelt, soll mit den Erweiterungsflächen an geeigneten Standorten auch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, um dort Wohnungen für andere Nachfragegruppen bereitzustellen und das Wohnungsangebot in der Gemeinde insgesamt zu verbreitern.

Insgesamt sind Erweiterungsflächen für die Wohnsiedlungsentwicklung der Gemeinde im Umfang von 26,3 ha (netto) geplant (s. Tab. 1), davon 20,2 ha in Mühlenbeck, 4,2 ha in Schönfließ und 1,9 ha in Schildow. In diesen Zahlen sind 4,3 ha (netto) östlich der Heidekrautbahn in Mühlenbeck enthalten, die im Landschaftsschutzgebiet liegen und bis zu ihrer Ausgliederung voraussichtlich nicht an der Genehmigung des Flächennutzungsplans teilnehmen können. Diese Fläche wird deshalb zunächst von der Darstellung in der Planzeichnung ausgenommen.

Die Wohnungsbaupotenziale in den 5,0 ha Erweiterungsflächen, die als gemischte Bauflächen dargestellt werden, werden mit einem Wohnanteil von zwei Dritteln der dargestellten Flächen angenommen.

Erweiterungsmöglichkeiten auf (größeren) Flächen der Innenentwicklung

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich teilweise um Innenentwicklungsflächen, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beplant werden können oder für die eine Wohnnutzung durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt werden kann (s. Abb. 3). Diese Flächen mit einem Umfang von rund 13,4 ha sind gemäß Begründung zu Ziel 5.5 des LEP HR nicht auf die landesplanerisch zulässige Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption

Über die Innentwicklung hinausgehend eröffnet der LEP HR einen Spielraum für die Inanspruchnahme einer die Innenentwicklung ergänzenden Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen. Diese ist für die Gemeinde Mühlenbecker Land insgesamt mit 15,2 ha im gesamten Gemeindegebiet und zusätzlich 8,4 ha im Grundfunktionalen Schwerpunkt Mühlenbeck festgelegt.

Der Flächennutzungsplan sieht 12,9 ha (netto, einschließlich der Flächen im LSG östlich der Heidekrautbahn in Mühlenbeck) neue Wohnsiedlungsflächen vor, die nicht Flächen der Innenentwicklung sind. Davon liegen 11,7 ha im Ortsteil Mühlenbeck und 1,2 ha im Ortsteil Schildow (s. Tab. 1 und Abb. 3). Damit wird der

landesplanerische Rahmen für die Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen durch den Entwurf des Flächennutzungsplans nicht vollständig ausgeschöpft und ein Spielraum für allfällige FNP-Änderungen zur Berücksichtigung sinnvoller, jedoch derzeit nicht vorhersehbarer Projekte im Planungshorizont des FNP gelassen.

Insgesamt stellt der Flächennutzungsplan somit knapp 590 ha Wohnbaulächen dar, davon 154 ha in Zühlsdorf, 161 ha in Mühlenbeck, 22 ha in Schönfließ und 250 ha in Schildow. Hinzu kommen 63 ha gemischte Bauflächen, davon 1 ha in Zühlsdorf, 17 ha in Mühlenbeck, 29 ha in Schönfließ und 17 ha in Schildow.

7.1.3 Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und die Einwohnerzahl

Für die Erweiterungsflächen im Umfeld des neuen Haltepunkts Mühlenbeck wird auf der Grundlage von Testentwürfen ein Entwicklungspotenzial für rund 500 Wohneinheiten angenommen, davon etwa 380 Wohneinheiten auf den von den Darstellungen ausgenommenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Die übrigen Erweiterungsflächen werden voraussichtlich überwiegend für den Einfamilienhausbau genutzt werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500-600 m^2 würden dort etwa 250-300 Wohneinheiten, unter Berücksichtigung von Einliegerwohnungen und einzelnen Mehrfamilienhäusern rund 300-350 Wohneinheiten Platz finden.

Da die Aufbereitung solcher Erweiterungsflächen i.d.R. einen längeren zeitlichen Vorlauf benötigt (politische Entscheidungsprozesse, Gutachten, Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet, Aufstellung von Bebauungsplänen, Vermarktung…) wird angenommen, dass nur ein Anteil von 60% der im FNP ausgewiesenen Flächen bis 2035 tatsächlich mit Wohnungen bebaut worden sein wird. Das wäre dann ein Zuwachs um etwa 480 Wohnungen, zuzüglich der 500 Wohnungen, die durch Ausschöpfung von 60% (in Zühlsdorf 40%) der identifizierten Wohnungsbaupotenziale durch Nachverdichtung entstehen könnten. Unter der Annahme von durchschnittlich 2,23 Personen pro Wohneinheit würde damit Wohnraum für etwa 2.100 Personen neu entstehen.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass voraussichtlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz von Sterbefällen und Geburten) weiterhin leicht negativ sein wird, dass sich der Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner – wenn auch abgeschwächt – fortsetzt und dass vereinzelt auch vorhandene Wohnungen aus dem Markt genommen werden (Umnutzungen, Zusammenlegungen, Abrisse). Der damit einhergehende negative Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung lässt sich jedoch nicht belastbar abschätzen.

Entwicklungsrahmen: 17.000-17.500 Einwohner 2035

In der Bilanz kann jedoch angenommen werden, dass das Ziel einer Flächenvorsorge für eine Bevölkerung von 17.000-17.500 Personen im Jahr 2035 mit den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erreicht werden kann,

Tabelle 1: Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans

Ortsteil	Plan-gebiet	Bezeichnung	Größe [ha]*	Innenent-wicklung (IE) [ha]*	Zusätzliche Entwick-lungsoption [netto, ha]*
Wohnbauflächen					
Mühlenbeck	W1	Summt, Katzensteg	1,3	0,4	0,9
Mühlenbeck	W3	Feldheim, nördlich Feldheimer Straße	1,4	1,4	
Mühlenbeck	W4	Feldheim, Liebenwalder Str. / Stichweg	0,4	0,4	
Mühlenbeck	W5	Woltersdorfer Straße / Westseite	0,2	0,1	0,1
Mühlenbeck	W6	Flächen westlich entlang der Heidekrautbahn	2,1	1,4	0,7
Mühlenbeck	W7	Flächen östlich der Heidekrautbahn**	5,5		5,5
Mühlenbeck	W8	Kastanienallee (südöstlich Collonil)	1,7	1,7	
Mühlenbeck	W10	Blankenfelder Straße	1,3	1,3	
Mühlenbeck	W11	Schönfließer Straße	1,6	1,6	
Schildow	W15	Mozartstraße	1,2		1,2
Schönfließ	W18	Gutspark/ nördl. Gutspark	1,6	1,6	
Schönfließ	W19	Dorfstraße	0,8	0,8	
Mühlenbeck	W26	westlich An der Schönfließer Straße	1,1		1,1
Mühlenbeck	W27	Groß-Stückenfeld (Teilfläche)	1,1		1,1
		Gesamt* **	**21,3**	**10,7**	**10,6**
gemischte Bauflächen					
Mühlenbeck	M30	Bahnhofstraße östlich Jugendclub	2,5	0,2	2,3
Schildow	M31	MI Sportplatz (Teilfläche Wohn-/Pflegeheim)	0,7	0,7	
Schönfließ	M32	MI südlich des Friedhofs	0,3	0,3	
Schönfließ	M35	MI Feldweg / Schulweg	0,5	0,5	
Schönfließ	M34	MI Feldweg / Dorfstraße	1,0	1,0	
		gesamt	**5,0**	**2,7**	**2,3**
Neudarstellung von Wohnsiedlungsflächen gesamt			**26,3**	**13,4**	**12,9**

*** Die Flächenangaben beziehen sich auf die innerhalb der Darstellung des FNP voraussichtlich in Bebauungsplänen festsetzbare Netto-Wohnsiedlungsfläche (d.h. ohne Verkehrs- und Grünflächen, i.d.R. etwa 75-80% der Brutto-Fläche gemäß Darstellung im FNP)**

**** In den bilanzierten Flächen östlich der Heidekrautbahn sind 5,5 ha (brutto = ca. 4,3 ha netto) enthalten, die im Landschaftsschutzgebiet liegen und die bis zu ihrer Ausgliederung voraussichtlich nicht an der Genehmigung des Flächennutzungsplans teilnehmen werden und deshalb von der Darstellung in der Planzeichnung ausgenommen werden.**

***** In der Tabelle nicht berücksichtigt ist die Darstellung von vier Teilflächen früherer Wochenendhausgebiete, die inzwischen nach § 34 BauGB als Wohngebiete einzustufen sind (zusammen 9,2 ha).**

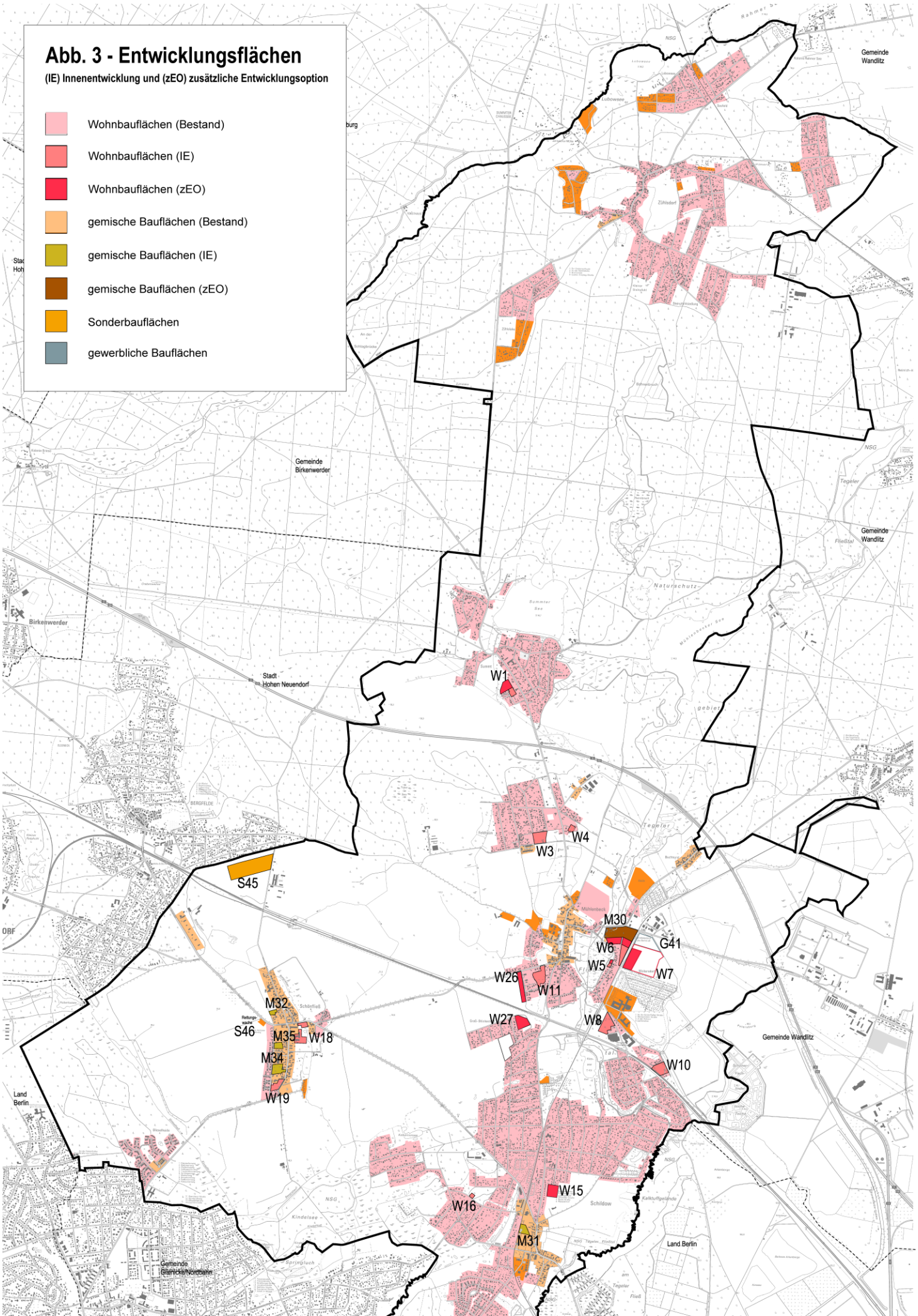


Abb. 3 - Entwicklungsflächen
(IE) Innenentwicklung und (zEO) zusätzliche Entwicklungsoption
Wohnbauflächen (Bestand)
Wohnbauflächen (IE)
Wohnbauflächen (zEO)
gemische Bauflächen (Bestand)
gemische Bauflächen (IE)
gemische Bauflächen (zEO)
Sonderbauflächen
gewerbliche Bauflächen
Gemeinde Wandlitz
Gemeinde Birkenwerder
Stadt Hohen Neuendorf
Land Berlin
Gemeinde Glienicke/Nordbahn
W1
W3
W4
S45
M30
W6
G41
W5
W7
W26
W11
M32
S46
M35
W18
M34
W19
W27
W8
W10
W15
W16
M31

Erweiterungen von Wohnsiedlungsflächen

Erweiterungen von Wohnbau- und gemischten Bauflächen mit einer Größe von mehr als einem Hektar stellt der Flächennutzungsplan in folgenden Bereichen dar:

7.1.4 Mühlenbeck / Summt, Katzensteg (W1)

Mühlenbeck / Summt, Katzensteg

Die Fläche nördlich des Bereichs um den Katzensteg (0,9 ha) sowie östlich dieser Straße (0,4 ha) ergänzt den eigenständigen Siedlungsbereich Summt. Vorteilhaft sind u.a. die Nähe zum Landschaftsraum und zur Anschlussstelle des Berliner Rings. Die Fläche kann teilweise von der Liebenwalder Straße teilweise vom bestehenden Katzensteg aus erschlossen werden. Sie schließt im Süden und Osten an bebaute Bereiche an und ergänzt die Ortslage. Im Norden und Westen finden sich Wald und im Westen ein Baumsaum. Bei der weiteren Planung sind die Lärmeinwirkungen durch die Liebenwalder Straße und die Autobahn zu berücksichtigen.

7.1.5 Mühlenbeck / Feldheim, nördlich der Feldheimer Straße (W3)

Mühlenbeck / Feldheim, nördlich der Feldheimer Straße

Die Fläche nördlich der Feldheimer Straße (Größe 1,4 ha) arrondiert den Siedlungsbereich Feldheim. Ein an der Feldheimer Straße bereits vorhandenes Wohngebäude bildet den südöstlichen Eckpunkt der Baufläche; insofern erfolgt hier lediglich ein Lückenschluss. Die geplante Wohnbaufläche kann von Norden und Süden über bestehende Straßen erschlossen werden. Eine zunächst erörterte Zusatzfläche südlich der Feldheimer Straße wurde wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet aufgegeben, so dass die Straße nach wie vor eine deutliche Grenze zwischen (künftiger) Bebauung und Landschaftsraum darstellt und die Aussicht in den Landschaftsraum erhalten bleibt.

7.1.6 Mühlenbeck, westlich der Heidekrautbahn (W6/M30/S44)

Mühlenbeck, zwischen Woltersdorfer Straße und Bahnlinie

Die Flächen zwischen der Bebauung entlang der Woltersdorfer Straße, der Bahnhofstraße und der Trasse der Heidekrautbahn (insgesamt 4,6 ha) gehören – zusammen mit den Erweiterungsflächen östlich der Heidekrautbahn (s.u.) – zu den wichtigsten Entwicklungspotentialen der Gemeinde. Dabei handelt es sich westlich der Bahn überwiegend um bereits baulich (Jugendclub, Gutshof) oder als Bahnanlage (Kartoffelspeicher) vorgenutzte Flächen der Innenentwicklung gem. Grundsatz 5.1 LEP HR. Mit der zentralen Lage im Ortsteil Mühlenbeck, der Nähe zum Fließtal und zum künftigen Haltepunkt der Heidekrautbahn und der Erreichbarkeit auch des S-Bahnhofs zu Fuß oder mit dem Rad kann hier eine attraktive Wohnlage realisiert werden. Aufgrund der Größe der Fläche und der guten Erreichbarkeit ist – insbesondere in Bahnhofsnähe – auch ein maßvoll verdichteter Wohnungsbau sinnvoll.

Die Kfz-Erschließung sollte überwiegend von der Bahnhofstraße aus erfolgen, Durchgangsverkehr über die Woltersdorfer Straße ist zu vermeiden. Die nördlichen Teilflächen an der Bahnhofstraße eignen sich besonders für eine Mischung von Wohnen und sonstigen mischgebiets-typischen Nutzungen, u.a. für die geplante Erweiterung des Jugendclubs, aber auch für eine mögliche Altenwohn- und Pflegeeinrichtung sowie für Dienstleistungen und für kommunale Nutzungen. Sie werden deshalb teils als gemischte Baufläche, teils als Sonderbaufläche (s. 7.5) dargestellt. Ein vorhandener Grüngürtel wird in die Darstellung integriert.

7.1.7 Mühlenbeck, östlich der Heidekrautbahn (W7)

Mühlenbeck, Abrundung auf Ackerflächen östlich der Heidkrautbahn

Nordöstlich des geplanten Haltepunkts der Heidekrautbahn prüft die Gemeinde die Entwicklung einer rund 7 ha (brutto, ca. 5,5 ha netto) großen Erweiterungsfläche als Wohngebiet. Zusammen mit den angrenzenden Flächen westlich der Heidekrautbahn (s.o.) kann hier ein Quartier mit – im Endausbau – rund 500 Wohnungen entstehen. Damit handelt es sich um das größte Entwicklungspotenzial der Gemeinde, das entscheidend zur Weiterentwicklung des Grundfunktionalen

Schwerpunkts Mühlenbeck und zur Stabilisierung seiner Infrastrukturausstattung beitragen kann.
Die Erweiterungsfläche würde zwischen dem Gewerbegebiet Hasensprung im Norden und der Kleingartenanlage Hasenheide und dem Berufsbildungszentrum im Süden die Ortslage Mühlenbeck im Osten abrunden. Vorhandene Grünstrukturen entlang der Bahntrasse sowie das Feldgehölz inmitten der Ackerfläche sollten in die Siedlungsentwicklung integriert werden. Die mögliche Wohnbebauung ist nur 100-500 m vom neuen Haltepunkt der Heidekrautbahn, 1000 m vom Ortszentrum und 1.200-1.600 m vom S-Bahnhof Mühlenbeck entfernt. Damit wird auch dem landesplanerischen Ziel entsprochen, Siedlungsentwicklungen entlang der Achsen des Schienenverkehrs zu konzentrieren.

…nicht nur Einfamilienhäuser

Neben Einfamilienhäusern sollten in dem neuen Baugebiet auch Wohnungen für Nachfragegruppen entwickelt werden, für die das Einfamilienhaus keine geeignete oder angestrebte Wohnform darstellt (z.B. Ein- und Zweipersonenhaushalte, Geringverdienende, mobile Haushalte, Menschen mit Betreuungsbedarf). Als Gebäudetyp bietet sich in einer aufgelockert bebauten Gemeinde das kleine Mehrfamilienhaus mit zwei oder drei Wohnungen pro Geschoss an. Insbesondere im Nahbereich der neuen Haltestelle könnten dafür auch Wohnformen in verträglicher Verdichtung vorgesehen werden.

Potential für nachhaltige städtebauliche Entwicklung rechtfertigt Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche

Der Standort ist derzeit ackerbaulich genutzt. Mittig – am Nordrand der im aktuellen Entwurf dargestellten Wohnbaufläche – befindet sich ein kleines Gehölz. Im Übrigen ist die Fläche intensiv bewirtschaftet und strukturarm. Die landwirtschaftliche Nutzfläche würde durch die Entwicklung des Standortes (in Teilen oder im Gesamten) aus der Nutzung genommen. Das Gehölz lässt sich im Rahmen nachfolgender Planungen in eine wohnbauliche Entwicklung integrieren. Die planerische Entscheidung liegt in der herausragenden Eignung des Standortes für eine am ÖPNV ausgerichtete und den Grundfunktionalen Schwerpunkt stärkenden städtebauliche Entwicklung begründet. Auf diese Art kann ein erheblicher Teil der baulichen Entwicklung im Mühlenbecker Land in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung und entlang bestehender Verkehrsinfrastruktur gewinnen. Die Inanspruchnahme anderer, naturschutzfachlich wertvollerer Flächen und die Bereitstellung zusätzlicher Verkehrsinfrastruktur bzw. -dienstleistungen, ist nicht erforderlich. Diese Belange überwiegen im vorliegenden Fall die Belange des Schutzes von Freiflächen und von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Ausgliederung aus dem LSG Westbarnim erforderlich

Details der Bebauungsstruktur, der Wohnungszusammensetzung, der Erschließung und der Realisierungsphasen werden nicht durch die Flächennutzungsplanung vorgegeben, sondern in weiteren Verfahrensschritten, z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme festzulegen sein. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass der größere Teil der Entwicklungsfläche (ca. 5,5 ha brutto = 4,3 ha Netto-Wohnbaufläche) im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ liegt und eine Darstellung im Flächennutzungsplan nur möglich ist, wenn das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium auf gesonderten Antrag dieser Darstellung zugestimmt hat (§ 4 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung). Solange dies nicht erfolgt ist, wird die Teilfläche im LSG voraussichtlich nicht an einer Genehmigung des Flächennutzungsplans teilnehmen können. Sie wird deshalb von der Darstellung im Flächennutzungsplan zunächst ausgenommen. Nach Abschluss der notwendigen Untersuchungen und Verfahren wird für diesen Teil der Entwicklungsfläche ein FNP-Ergänzungsverfahren durchzuführen sein.

7.1.8 Mühlenbeck, südlich der Schönfließer Straße (W11, W26)

Mühlenbeck, Schönfließer Straße

Der Flächennutzungsplan stellt zwei Bereiche am westlichen Ortsrand von Mühlenbeck südlich der Schönfließer Straße mit einer Größe von zusammen 2,7 ha als Wohnbauflächen dar. Die östliche Teilfläche ist von einer vorhandenen Einfamilienhausbebauung umschlossen und weist einen attraktiven Grünbestand auf, der bei

der weiteren Planung zu berücksichtigen sein wird. Der erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft an dem Standort (mind. 2 ha) ist in die Ausgleichskonzeption des Umweltberichts eingeflossen. Die westliche Teilfläche nutzt eine bereits einseitig mit Einfamilienhäusern angebaute Erschließungsstraße. Sie wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, liegt jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Westlich davon hält der Flächennutzungsplan die Option einer Entwicklung für Sportanlagen offen, die von der Wohnbebauung durch einen Grünstreifen getrennt werden.

7.1.9 Mühlenbeck, Kastanienallee (W8)

Mühlenbeck, Kastanienallee

Aufgrund ihrer Lage nahe dem S-Bahnhof verfügt die Fläche südöstlich der Betriebsfläche Collonil (1,7 ha) über eine gute Lagegunst und eignet sich für auch für maßvoll verdichtete Wohnformen. Einschränkungen ergeben sich aus der Immissionsbelastung durch die südwestlich angrenzende Bahntrasse sowie den Verkehr vom und zum Bahnhof. Der vorhandene Gehölzbestand wird zu berücksichtigen und soweit möglich in die städtebauliche Konzeption einzubinden sein.

7.1.10 Mühlenbeck, Blankenfelder Straße (W10)

Mühlenbeck, Blankenfelder Straße

Die Fläche am Ende der Blankenfelder Straße (1,3 ha) liegt zwar am Ortsrand, profitiert aber vom angrenzenden Landschaftsraum sowie von der Nähe zum S-Bahnhof, der zu Fuß gut erreichbar ist. Eine künftige Bebauung kann von der vorhandenen Straße aus erschlossen werden und muss sich zwischen die Bestandsbebauung im Norden und einen einzelnen Wohnstandort im Süden einfügen. Einschränkungen ergeben sich durch die Emissionen der südwestlich angrenzenden Bahntrasse.

7.1.11 Mühlenbeck, Groß-Stückenfeld (W27)

Mühlenbeck, Groß-Stückenfeld

Um einem Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken entgegenzukommen, ermöglicht der Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Brachfläche im Nordosten des Siedlungsgebiets Groß-Stückenfeld (1,1 ha), die sich in Gemeindeeigentum befindet; vorhandene Gemeinschaftsgärten können dabei integriert werden. Auf die nach der Siedlungsstruktur naheliegende darüber hinausgehende Westerweiterung dieses Siedlungsbereichs wird dagegen wegen der weniger günstigen ÖPNV-Anbindung (Entfernung zum S-Bahnhof Mühlenbeck und zum geplanten Heidekraut-Bahnhof jeweils ca. 1.200 m), der begrenzten Kapazität der Straßenerschließung und der ablehnenden Haltung des Ortsbeirats verzichtet.

7.1.12 Schildow, Mozartstraße (W15)

Schildow, Mozartstraße

Die dargestellte Wohnbaufläche (Größe 1,2 ha) kann beiderseits der verlängerten Mozartstraße in Schildow entwickelt und im Süden voraussichtlich für Fußgänger und Fahrradfahrer an die Mühlenbecker Straße angebunden werden. Der Standort profitiert von der Nähe zum etwa 600 m entfernten Ortskern mit Versorgungseinrichtungen ebenso wie von der Lage am Landschaftsraum. Die geplanten Haltepunkte Schildow und Schildow Nord sind in 600-700 m Entfernung gut erreichbar, außerdem ist eine regelmäßige Busverbindung gegeben. Das bestehende Siedlungsgebiet wird sinnvoll ergänzt, zu einem Reitsportstandort im Süden wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

7.1.13 Schönfließ, Dorflagen (W18/W19/M22/M28)

Dorflage Schönfließ

Der Ortsteil Schönfließ weist eine im Wesentlichen noch intakte, dörflich geprägte Bebauungsstruktur auf. Innerhalb der Dorflage bieten vier Innenentwicklungsflächen Bebauungspotenziale für eine begrenzte Eigenentwicklung, die zur Stabilisierung der örtlichen Infrastruktur beitragen kann.

Bereich Gutshof

Teile des ehemaligen Areals des Gutes Schönfließ (1,1 ha) in zentraler Ortslage werden als Wohnbaufläche dargestellt. Nach dem aufgestellten Bebauungsplan sollen hier Wohnungen in Einzelhäusern und einem Mehrfamilienhaus errichtet

werden, die Struktur des früheren Gutshofs wird aufgegriffen. Nördlich davon wird entlang der Schildower Chaussee ein Lückenschluss zwischen der zentralen Ortslage und dem Wohngebiet „Am Teich“ ermöglicht (ca. 0,6 ha).

südliche Dorflage

Innerhalb des Bebauungszusammenhangs der südlichen Dorflage sind zwischen Feldweg im Westen und Dorfstraße im Osten noch drei größere Freiflächen vorhanden. Die südliche Fläche (0,8 ha), die teilweise für das Abstellen von Gebraucht- und Campingfahrzeugen genutzt wird, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die mittlere (1,0 ha) und die nördliche Fläche (0,5 ha) werden als gemischte Baufläche dargestellt, was der umgebenden Struktur des Dorfes mit einigen gewerblichen Nutzungen Rechnung trägt. Anteilig können hier Wohnnutzungen, z.B. entlang des Feldwegs, entwickelt werden.

7.2 Flächen für gewerbliche Nutzungen

7.2.1 Bestehende gewerbliche Bauflächen

Im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land sind fünf Gewerbegebiete sowie einzelne gewerblich genutzte Flächen unterschiedlicher Größe vorhanden.

Konversionsstandort Zühlsdorf, ca. 10 ha

In Zühlsdorf liegen beiderseits der Straße nach Basdorf inmitten eines ausgedehnten Waldgebiets Restflächen der früheren Brandenburgischen Motorenwerke („BraMo“), die gewerblich genutzt werden; hier ist u.a. ein Containerdienst angesiedelt und es wurden zahlreiche Carports mit Solardächern errichtet, die für Lagerzwecke genutzt werden. Auf dem Gelände bestehen noch umfangreiche Nutzungsreserven.

„Am Jägerhof“, ca. 2 ha

Im Nordosten von Mühlenbeck besteht das Gewerbegebiet „Am Jägerhof“, das verschiedene Betriebe (Plattenwerkstoffe, temporäre Veranstaltungsbauten, Metallbau) sowie Büros umfasst. Das Gewerbegebiet weist keine nennenswerten Nutzungsreserven auf.

„Am Hasensprung“, ca.10,2 ha
Buchhorster Straße, ca. 1,5 ha

Das größte Gewerbegebiet der Gemeinde, „Am Hasensprung“, liegt östlich des Ortskerns von Mühlenbeck an der Straße nach Schönerlinde. Hier haben mehrere unterschiedliche Betriebe ihren Standort (u.a. Filterbau, Medizintechnik, Gerüstbau, Kabelbau, Druckerei, Bauausführungen). Das Gebiet weist kaum noch innere Reserven auf. Eine Erweiterung auf Flächen südlich der Landesstraße für einen Baubetrieb wurde durch einen Bebauungsplan gesichert und 2021 realisiert. Das Gewerbegebiet wird ergänzt durch benachbarte gewerbliche Flächen an der Buchhorster Straße / Bahnhofstraße.

Kastanienallee, 3 Teilflächen, zusammen 4,5 ha

An der Kastanienallee unmittelbar an der Heidekrautbahn sind ein neuerer Lager- und Logistikstandort sowie nahe dem Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle beiderseits der Straße größere Hallenkomplexe vorhanden. Südlich der Straße ist hier ein großes Möbellager eingerichtet.

Schönfließer Straße, Baubetriebe ca. 1,2 ha, Werkstätten ca. 2,75 ha

Ein gewerblicher Einzelstandort befindet sich am Südrand des Ortsteils Schönfließ (Bieselheide) an der Glienicker Chaussee. Hier sind ein Gelände mit Nutzungen vorrangig des Baugewerbes sowie ein Werkstättenkomplex eines Trägers der Behindertenausbildung und -betreuung angesiedelt.

Die Standorte Zühlsdorf („BraMo“), „Am Jägerhof“, „Am Hasensprung“ sowie drei Flächen an der Kastanienallee werden bestandsorientiert als gewerbliche Bauflächen dargestellt, ebenso der Werkstättenkomplex der Behindertenausbildung an der Schönfließer Straße. Ebenfalls als Bestand wird eine kleine Fläche östlich der Mühlenbecker Straße in Schildow (0,6 ha) dargestellt, die als Standort für gartenbauliche Dienstleistungen genutzt werden soll. Der Standort an der Glienicker Chaussee in Schönfließ (Bieselheide - Baugewerbe und Lagerflächen) gilt als nicht

genehmigt; die Fläche wird als Wald dargestellt, da Entwicklungsoptionen nicht gegeben sind.

Damit stellt der Flächennutzungsplan rund 32 ha bestehende gewerbliche Bauflächen dar, davon 18 ha im Grundfunktionalen Schwerpunkt Mühlenbeck.

Zulässigkeit von Gewerbe in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Weitere gewerbliche Nutzungen finden sich in den dargestellten gemischten Bauflächen, insbesondere in den Ortskernen, teilweise auch in den Wohnbauflächen. Über den Bestandsschutz hinausgehend bestehen auch dort Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen nicht störendes bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe.

7.2.2 Erweiterung des Gewerbeflächenangebots

Geringe Nutzungsreserven im Bestand, keine großräumigen Neuausweisungen

Die Möglichkeiten für eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde sind beschränkt. Zwar wäre am Standort Zühlsdorf eine Nutzungsintensivierung denkbar, die Lage der Flächen und die fehlende Anbindung an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur lassen sie jedoch für eine über das vorhandene Maß hinausgehende Entwicklung wenig attraktiv erscheinen. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Jägerhof“ (Feldheim), das günstig zur Bundesautobahn liegt, kann aufgrund des Schutzstatus’ der umgebenden Flächen (Wald, Landschaftsschutzgebiet) und der begrenzten Belastbarkeit der Zufahrt durch Wohnbereiche nicht befürwortet werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Hasensprung“ nach Osten ist aus Gründen des Landschaftsschutzes und wegen der bestehenden und geplanten Hochspannungsleitungen nicht umsetzbar. Auch von großräumigen Neuausweisungen von Gewerbegebieten in der offenen Landschaft soll abgesehen werden, da die Gemeinde Mühlenbecker Land in dieser Hinsicht keine übergeordneten Aufgaben wahrnimmt.

Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Hasensprung“ nach Südwesten um weitere 2,1 ha

Um dennoch ein Flächenangebot insbesondere für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe mit örtlicher Bedeutung zu ermöglichen, ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Hasensprung“ in südwestlicher Richtung um 2,1 ha geplant. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt im Westen an die Trasse der Heidekrautbahn, im Norden an die Landesstraße L 305, im Osten an die jüngste Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Hasensprung“ an und rundet damit diesen gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde sinnfällig ab. Südlich angrenzend ist ein Wohnstandort geplant, so dass geeignete Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich sein werden. Eine Anbindung an die Landesstraße ist bereits vorhanden, jedoch ist von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße und der Hauptstraße durch den Ortsteil Mühlenbeck auszugehen. Diese wird im Zusammenhang mit weiteren Verkehrsströmen aus dem südlich geplanten Wohngebiet in einem Verkehrsgutachten zu bewerten sein.

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Hinsichtlich ihrer naturräumlichen Prägung und Ausstattung ist die Fläche – mit Ausnahme von randlichen Gehölzsäumen, die in nachfolgenden Bebauungsplänen gesichert werden können – von eher geringer Bedeutung. Sie liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher nur möglich, wenn das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium auf Antrag einer Ausgliederung zustimmt (§ 4 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung), wie es auch für die südlich anschließende Wohngebietsentwicklung erforderlich sein wird. Solange die Zustimmung nicht vorliegt, wird die Fläche nicht an einer Genehmigung des Plans teilnehmen können. Sie wird deshalb von den Darstellungen des Flächennutzungsplans zunächst ausgenommen. Nach Abschluss der notwendigen Untersuchungen und Verfahren wird für diesen Teil der Entwicklungsfläche ein Ergänzungsverfahren durchzuführen sein.

Planung im Zusammenhang mit Wohngebietserweiterung

Die innere Erschließung des Gebiets sowie die notwendigen Vorkehrungen zum Immissionsschutz und die Gestaltung der Nahtstelle zum geplanten Wohngebiet werden in weiteren Verfahrensschritten in engem Zusammenhang mit der Wohn-

gebietsplanung festzulegen sein, z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

7.3 Flächen für Einkauf und Versorgung

Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche Schildow und Mühlenbeck im Einzelhandelskonzept der Gemeinde

Die Funktionen Einkauf und Versorgung (Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Banken, Beratung, Ärzte, Gastronomie etc.) konzentrieren sich auf die Ortskerne von Mühlenbeck und Schildow. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land (2017) legt diese als (einzige) zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde fest. Hinzu kommt die Nahversorgungslage im Siedlungsbereich Bieselheide im Ortsteil Schönfließ. Der Ansiedlung nicht in diese Versorgungsbereiche integrierter Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet konnte erfolgreich begegnet werden. Dies ist auch weiterhin Ziel der Planung. In den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen sollen neben großflächigen Nahversorgungsanbietern auch sonstige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen konzentriert werden.

Angebote in den Ortszentren von Mühlenbeck und Schildow

Im zentralen Versorgungsbereich von Mühlenbeck sind entlang der Hauptstraße neben kleineren, teils inhabergeführten Läden, Handwerksbetrieben und Imbissen zwei größere Lebensmittelmärkte (ein Discounter und ein Vollsortimenter [im Bau]) sowie ein Getränkemarkt vorhanden.

Im zentralen Versorgungsbereich von Schildow entlang von Schönfließer Straße, Hauptstraße und Bahnhofstraße sind ebenfalls verschiedene kleinere, teils inhabergeführte Läden und Handwerksbetriebe sowie drei größere Lebensmittelmärkte vorhanden. Durch eine Platzanlage, die auch für Märkte genutzt wird, sowie die Ansiedlung von Arzt- und Anwaltspraxen wurde der zentrale Versorgungsbereich stabilisiert und entlang der Bahnhofsstraße in Richtung des künftigen Bahnhofs weiterentwickelt.

Keine Angebote in Zühlsdorf und Schönfließ (Dorf)

Im Ortsteil Zühlsdorf sind keine Nahversorgungsangebote vorhanden, so dass für Einkäufe und sonstige Erledigungen relativ weite Wege, insbesondere nach Basdorf (ca. 5 km), zurückgelegt werden müssen und somit ein Bedarf an Nahversorgungsangeboten besteht.

Auch im Ortskern von Schönfließ sind keine Nahversorgungsangebote vorhanden. Lediglich im südwestlich gelegenen Siedlungsbereich Bieselheide gibt es einen Discountmarkt und einen Getränkemarkt. Für Einkäufe und sonstige Erledigungen müssen Wege dorthin oder nach Schildow, Bergfelde oder Hohen Neuendorf zurückgelegt werden. Auch der Ortskern von Glienicke/Nordbahn und Läden an der Oranienburger Chaussee sind noch relativ günstig zu erreichen. Am Südrand des Ortskerns von Schönfließ befindet sich ein Gartenmarkt.

Darstellung von großflächigen Einzelhandelsstandorten durch Symbole; Keine flächenhafte Darstellung von Versorgungsstandorten

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow liegen innerhalb der Mischbauflächen in den Dorfkernen. Von einer Übernahme der Abgrenzungen in die Planzeichnung wird gleichwohl abgesehen. Da eine solche Übernahme statisch ist, hätte eine spätere Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen Änderungsbedarf am Flächennutzungsplan zur Folge. Dabei kann das Konzept auch eigenständig die intendierte Lenkungswirkung entfalten, da es als gemeindlich beschlossenes städtebauliches Konzept als Auslegungshilfe in Genehmigungsverfahren herangezogen werden kann und weiter in Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist. Der Flächennutzungsplan erfasst wiederum die bestehenden und geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen von Mühlenbeck und Schildow und in der Nahversorgungslage Bieselheide durch ein Symbol (EZH) innerhalb von gemischten Bauflächen, aus denen dort in Bebauungsplänen Mischgebiete oder Sondergebiete entwickelt werden können. Kleinere Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls Teil der dargestellten gemischten Bauflächen.

Ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegen in den Ortsteilen Schildow an der Stieleichenstraße sowie in Zühlsdorf mit noch unklarer Verortung. Diese Standorte sollen indes ausdrücklich ein ergänzendes Angebot darstellen und so entwickelt werden, dass die Funktion umliegender zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Eine eigenständige Darstellung dieser Standorte erscheint im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Vielmehr werden auch hier, soweit räumlich zu verorten und einschlägig, Mischbauflächen dargestellt und Standortsymbole für großflächige Einzelhandelsstandorte gesetzt.

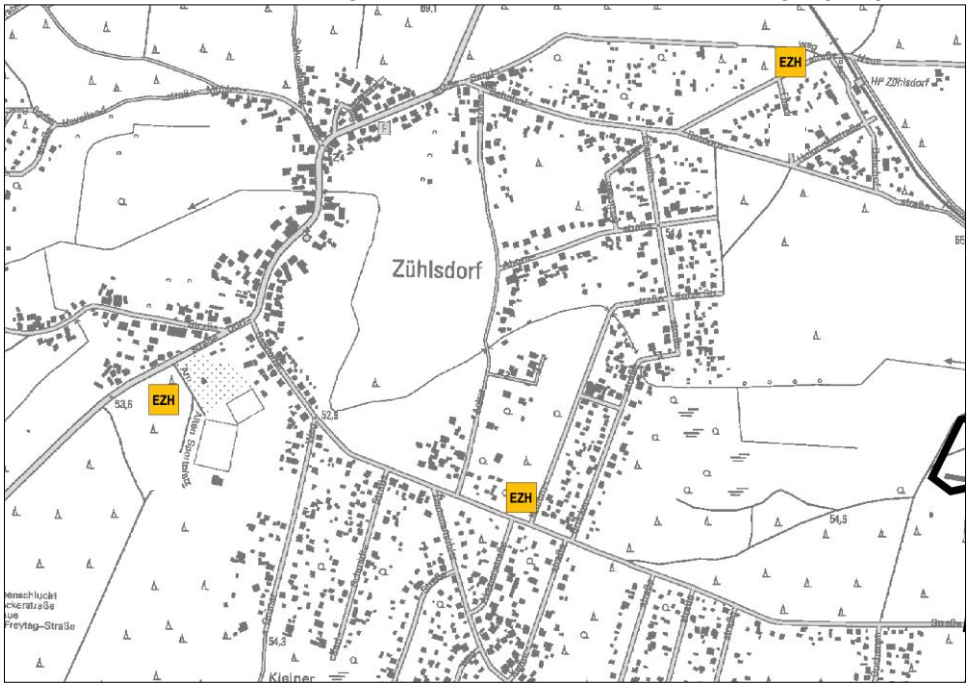
Ergänzungsbedarf in Bezug auf ein Angebot für Waren des täglichen Bedarfs besteht vor allem in den Ortsteilen Schönfließ (Dorflage) und Zühlsdorf. Auch wenn die Vergangenheit vom Rückgang kleiner inhabergeführter Läden geprägt war, zeigen jüngere Entwicklungen auch Alternativen wie so genannte Dorfläden mit teils kooperativen Trägerstrukturen, aber auch neue kleinere Filialen großer Anbieter. Solche Angebote der wohnortnahen Versorgung können grundsätzlich in den Wohn- und gemischten Bauflächen von Zühlsdorf und Schönfließ Standorte finden, eine Ansiedlung lässt sich allerdings planerisch nicht „vorschreiben“.
Bei einer zunehmenden Bevölkerung durch Nachverdichtung kann in Zühlsdorf mittelfristig auch die Tragfähigkeit für einen größeren Lebensmittelanbieter erreicht werden. Aufgrund des Flächenbedarfs für zeitgemäße Einzelhandelseinrichtungen wird ein dafür ein Standort an der Basdorfer Straße / Kiefernstraße, favorisiert (s. Abb. 3). Da noch nicht absehbar ist, ob und wann sich ein entsprechender Bedarf konkretisiert, wird von einer Darstellung im FNP zunächst abgesehen.

Potentielle Einzelhandelsstandorte in Zühlsdorf

Die Standortfestlegung und die Bestimmung einer bedarfsgerechten und siedlungsverträglichen Verkaufsfläche erfolgt in nachfolgenden Untersuchungen und Planungen, die planungsrechtliche Vorbereitung eines Standortes zu gegebener Zeit durch eine Änderung des Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan. Dabei sind Rahmensetzungen des LEP HR für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen zu berücksichtigen.

Durch die Nähe zu Berlin sind Zentren mit einem umfangreichen Angebot von Waren des periodischen Bedarfs von den Siedlungsbereichen der Gemeinde Mühlenbecker Land relativ günstig zu erreichen, so dass diesbezüglich im Gemeindegebiet (mit Ausnahme von Gartenmärkten) kein Ansiedlungsbedarf besteht.

Durch die dargestellten Flächen und Standorte sowie Inanspruchnahme einer Standortoption im Ortsteil Zühlsdorf können die voraussehbaren Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Bereich Einzelhandel und Versorgung abgedeckt



werden. Es ist weiterhin Ziel, Einzelhandelsstandorte gleich welchen Sortiments auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Abbildung 4: Potentieller Einzelhandelsstandort in Zühlsdorf

7.4 Flächen für Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

7.4.1 Kindertagesstätten, Horte, Tagespflege

Kindertagesstätten, Horte, Tagespflege

In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind acht Kindertagesstätten vorhanden, davon sechs in kommunaler und zwei in freier Trägerschaft:

- Zühlsdorf: „Schneckenhaus“
- Schönfließ: „Am Schlosspark“, „Bieselmäuse“ (freier Träger)
- Mühlenbeck: „Raupe Nimmersatt“, „Koboldhaus“ (Summt)
- Schildow: „An der Heidekrautbahn“, „Spatzenhaus“, „Zaubernuss“ (freier Träger, Waldorfpädagogik).

Die Einrichtungen sind in gutem Erneuerungszustand oder es handelt sich um Neubauten der letzten Jahre.

Kitabedarfsplan des Landkreises (Bestandssituation)

Nach dem Kitabedarfsplan des Landkreises Oberhavel (Modul 1 [Bestandssituation] - gültig ab 1.1.2021) gab es im Berichtsjahr 2019 in der Gemeinde Mühlenbecker Land 1348 Kita-Plätze, in denen 1.267 Kinder betreut wurden, 144 Kinder nahmen Betreuungsangebote in anderen Gemeinden in Anspruch, nur 3 betreute Kinder kamen aus anderen Gemeinden. Zwischen 2017 und 2019 stieg die Anzahl der belegten Plätze parallel zur Zunahme der Bevölkerung in der relevanten Altersgruppe um 60 Plätze. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass Reserven derzeit kaum mehr vorhanden sind.

Mögliche Versorgungsengpässe

Auch wenn nach der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg die Anzahl der unter 15-jährigen bis 2030 um 10% zurückgeht, wird es daher voraussichtlich erforderlich werden, für Bereiche mit starker Neubautätigkeit zusätzliche Kapazitäten zu schaffen. Dies gilt insbesondere mittel- bis längerfristig für den geplanten Entwicklungsbereich im Osten von Mühlenbeck, in den eine Kita integriert werden sollte, ggf. auch aufgrund der gegebenen Verdichtungspotenziale in Zühlsdorf. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor.

Darstellung im FNP

Die bestehenden Standorte der Kindertagesstätten sollen langfristig erhalten bleiben und werden im Flächennutzungsplan durch Symbol (KIJU) (Kinder- und Jugendeinrichtung) innerhalb der dargestellten Bauflächen ausgewiesen. Ein zusätzlicher Standort wird bedarfsgerecht an der Bahnhofstraße in Zühlsdorf dargestellt. Weitere Standorte können bei Erforderlichkeit innerhalb der Bauflächen entwickelt werden, eine konkrete Festlegung von Standorten im Flächennutzungsplan ist jedoch derzeit weder notwendig noch möglich.

Standorte der Hortbetreuung

Die Hortbetreuung, d.h. die Betreuung von Grundschulkindern außerhalb des Schulbetriebs, ist den Kindertagesstätten zugeordnet. In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zwei Horte in kommunaler Trägerschaft vorhanden:

- Mühlenbeck: „Mühlenbecker Land Kids“
- Schildow: „Kinderland“

Der „Hort Mühlenbecker Land Kids“ nutzt das alte Schulgebäude der Grundschule. Der Hort „Kinderland“ in Schildow verfügt ebenfalls über ein eigenständiges Hortgebäude neben der Grundschule. Fallweise werden Schulräume mitgenutzt. Ein Ersatzneubau am gleichen Standort wird geprüft.

Im Flächennutzungsplan werden die Hortstandorte als Teil der Sonderbauflächen für die Schulstandorte durch Symbol (BILD) dargestellt. Sofern mittel- bis langfristig weitere Raumkapazitäten für den Hortbetrieb erforderlich werden, kann der

Bedarf durch Schulräume oder durch neue Standorte auf Schulgelände bzw. innerhalb der dargestellten Bauflächen abgedeckt werden; eine Verortung im Flächennutzungsplan ist dazu nicht notwendig.

Tagespflege

Die Tagespflege ist ein Betreuungsangebot vorrangig für Kinder unter drei Jahren, ergänzend ggf. auch für Grundschulkinder, die überwiegend von Privatpersonen in eigenen oder gemieteten Räumen angeboten wird. Einrichtungen der Tagespflege sind daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellungsrelevant.

7.4.2 Grundschulen

Grundschulen in Mühlenbeck und Schildow

In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zwei Grundschulen, die „Käthe-Kollwitz-Grundschule“ in Mühlenbeck und die „Europaschule am Fließ“ in Schildow, beide in kommunaler Trägerschaft, vorhanden. Beide Standorte sind erneuert, baulich ausreichend dimensioniert und verfügen jeweils über eine Sporthalle und einen Sportplatz.

Kein Zusatzbedarf gem. Schulentwicklungsplanung

Nach der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Oberhavel (Zeithorizont bis 2027) ergibt sich nach der Prognose der Schülerzahlen für beide Grundschulen ein Bedarf von insgesamt fünf bis sechs Zügen, den die Schulen abdecken. Ab dem Schuljahr 2026/27 soll der Bedarf auf vier Züge sinken. Damit bestünde auch eine Kapazitätsreserve für die Aufnahme von Schülerinnen und Schülern aus der in die Prognose noch nicht eingegangenen Wohngebietserweiterung beiderseits der Heidekrautbahn in Mühlenbeck.

Betrachtet werden muss dabei auch eine mögliche Zunahme der Bevölkerung durch Inanspruchnahme bisher ungenutzter oder gering genutzter Grundstücke, insbesondere in Zühlsdorf. Jedoch ist nicht absehbar, dass die künftige Zahl von Kindern in Zühlsdorf nach den geltenden Richtlinien den Bau einer Grundschule erfordert oder rechtfertigt. Mögliche zusätzliche Bedarfe aus Zühlsdorf und den übrigen Ortsteilen müssen daher weiterhin in Mühlenbeck und Schildow abgedeckt werden. Beide Grundschulen haben nach den Berechnungen der Schulentwicklungsplanung ausreichende Kapazitäten und Entwicklungsmöglichkeiten, so dass kein zusätzlicher Grundschulstandort im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Darstellung im FNP

Als wichtige Standorte der örtlichen Daseinsvorsorge werden die bestehenden Grundschulen flächenhaft als Sonderbauflächen sowie durch Standortsymbol (BILD) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Sportplätze werden als Grünfläche mit einem Standortsymbol für Sportanlagen (SPO) dargestellt.

7.4.3 Weiterführende Schulen

Käthe-Kollwitz-Gesamtschule

Als weiterführende allgemeinbildende Schule steht seit 2010 die „Käthe-Kollwitz“-Gesamtschule im Ortsteil Mühlenbeck zur Verfügung. Die Schule wird vom Landkreis Oberhavel getragen. Der Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (Zeithorizont bis 2027) geht von dem langfristigen Erhalt dieser Schule aus.

Als wichtiger Standort der Daseinsvorsorge wird der bestehende Standort flächenhaft als Sonderbaufläche sowie durch Standortsymbol (BILD) im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Standort verfügt über eine Dreifelder-Sporthalle und einen Sportplatz, der als Grünfläche dargestellt wird; beide Einrichtungen werden mit dem Standortsymbol für Sportanlagen (SPO) dargestellt.

Flächenvorsorge für einen weiteren Gesamtschulstandort

Der Landkreis behält sich vor, im Planungsraum I, zu dem die Gemeinde Mühlenbecker Land gehört, eine weitere Gesamtschule zu verorten. Mit der 6. Fortschreibung des Schulentwicklungsplans vom 06. Dezember 2023 ist ein ausreichender Bedarf nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund plant der Landkreis Oberhavel die

Errichtung einer neuen weiterführenden allgemeinbildenden Schule für die Schulform Sekundarstufe I und II an einem neuen Standort im Ortsteil Schönfließ, unmittelbar an der Grenze zu Bergfelde, der auch die dort neu hergestellten Sportanlagen mitnutzen könnte. Die Schulform wird noch festgelegt. Der Flächennutzungsplan sichert den Standort durch Darstellung einer Sonderbaufläche (BILD).

7.4.4 Berufliche Bildung

Berufsförderungswerk Berlin-Brandenburg e. V.

Als besondere Einrichtung der beruflichen Aus- und Weiterbildung sowie der beruflichen Rehabilitation ist ein Standort des Berufsförderungswerks Berlin-Brandenburg e.V. an der Kastanienallee in Mühlenbeck angesiedelt. Hier finden sich u.a. Schulungs- und Büroräume, eine Kantine, ein Restaurant sowie Internatsgebäude für die temporäre Unterbringung von Schulungsteilnehmern. Der Standort verfügt über ausgedehnte Freiflächen. Er wird als Sonderbaufläche (BILD), die Freianlagen werden als Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt.

7.4.5 Jugendbetreuung

Sicherung der vorhandenen Standorte

In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind vier Jugendbetreuungseinrichtungen in kommunaler Trägerschaft mit je einem Standort in den vier Ortsteilen vorhanden. Es ist geplant, diese langfristig zu erhalten. An der Bahnhofstraße in Mühlenbeck ist ein Ersatzneubau auf dem bestehenden Grundstück geplant; auf der verbleibenden gemeindeeigenen Fläch könnte bei Bedarf eine zusätzliche Kita Platz finden. Die „Pfadfinder im Mühlenbecker Land e.V." als freier Träger der Jugendbetreuung verfügen über einen Standort in Summt hinter der dortigen Kindertagesstätte an der Liebenwalder Straße.

Darstellung im FNP

Als wichtige Einrichtungen der örtlichen Daseinsvorsorge werden die Standorte der Jugendbetreuung innerhalb von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen durch ein Standortsymbol (KIJU) im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesen Bauflächen können grundsätzlich auch weitere Standorte ermöglicht werden.

7.5 Flächen für Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen

Ärztliche Versorgung nicht Gegenstand des FNP

Die haus- und fachärztliche Versorgung in der Gemeinde Mühlenbecker Land wird von niedergelassenen Ärzten und Ärztinnen und der Filiale eines medizinischen Versorgungszentrums mit Praxen in Zühlsdorf, Mühlenbeck und Schildow gewährleistet. Hinzu kommen zahlreiche Praxisstandorte in den Nachbarkommunen, in Oranienburg und in Berlin. Praxisstandorte oder Ärztehäuser können in den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen entwickelt werden. Auf eine angemessene, auf die künftige Einwohnerzahl mit einem höheren Anteil älterer Menschen ausgerichtete Versorgung kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung kein Einfluss genommen werden.

Die nächstgelegenen Krankenhausstandorte des Landkreises Oberhavel finden sich in Oranienburg und Hennigsdorf. Hinzu kommen zahlreiche Allgemein- und Spezialkliniken in Berlin. Standorte in der Gemeinde Mühlenbecker Land sind nicht geplant.

Erhöhter Bedarf an Pflegeeinrichtungen

Die für die Gemeinde Mühlenbecker Land prognostizierte Zunahme der Anzahl von älteren Einwohnerinnen und Einwohnern (s. 5.1) lässt einen erhöhten Bedarf für betreute Wohnmöglichkeiten und Pflegeeinrichtungen erwarten. Während Formen altengerechten und betreuten Wohnens sowie kleinere Pflegeeinrichtungen in den dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entwickelt werden können, benötigen größere Pflegeeinrichtungen größere eigene Flächen. Der Flächennutzungsplan stellt zwei mögliche Standorte für solche Pflegeeinrichtungen durch ein Standortsymbol „Gesundheit" (GES) dar:

- Bahnhofstraße (Mühlenbeck)
- Schönfließer Straße (Schildow).

Mögliche Standorte in Mühlenbeck und Schildow

Der Standort in Schildow geht auf ein Vorhaben zurück. Der Standort in Mühlenbeck berücksichtigt die Nähe zum Ortskern und die besondere Lage am Fließtal. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist lediglich als Hinweis zu verstehen und entfaltet keine Verbindlichkeit für eine nachfolgende Flächensicherung.

7.6 Flächen für kommunale Dienste und Nutzungen

Rathaus und Ortsteiltreffs

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt als Verwaltungssitz im Norden des Ortskerns von Mühlenbeck über ein Rathaus mit Erweiterungsbau und im Südosten eine Nebenstelle für die technischen Dienste. Für die Sitzungen politischer Gremien, öffentliche Versammlungen u.ä. steht außerdem ein multifunktionaler Raum im Ortskern von Schildow (Franz-Schmidt-Straße) zur Verfügung.

Für Veranstaltungen und Sitzungen der Ortsbeiräte sowie für sonstige kommunale Zwecke stehen In Zühlsdorf ein Mehrzweckgebäude, in Schönfließ ein Bürgerbüro (Ortskern) und ein Bürgertreff (Siedlung Bieselheide), in Mühlenbeck ein Bürgertreff (Mühlentreff) und in Schildow ein Gemeindehaus zur Verfügung.

Bauhof

Der Bauhof der Gemeinde nutzt einen Standort am Westrand von Mühlenbeck als Lagerplatz (Birkenwerder Straße).

Darstellung im FNP

Das Rathaus, der Lagerplatz des Bauhofs sowie die kommunalen Nutzungen im Ortskern von Schildow werden als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung bzw. Symbol (KOM) dargestellt. Die übrigen kommunalen Standorte liegen in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen und werden durch ein Standortsymbol (KOM) dargestellt.

Möglicher Standort für kommunale Nutzungen am alten Bahnhof Mühlenbeck

Der durch den Flächennutzungsplan ermöglichte Bevölkerungszuwachs insbesondere im Ortsteil Mühlenbeck sowie eine Steigerung der Ansprüche an das Leben in der Gemeinde können Einrichtungen für das künftige kommunale Zusammenleben wünschenswert machen, die derzeit noch nicht abschließend erkennbar oder finanzierbar sind. Dafür kommt z.B. eine Fläche westlich des früheren Bahnhofsgebäudes in Frage, die straßenseitig gut erschlossen ist und liegt innerhalb der Gesamtgemeinde relativ zentral liegt. Mit Aktivierung der Heidekrautbahn und dem geplanten bahnhofsnahen Wohngebiet wird sich die Lagegunst weiter erhöhen. Da jedoch entsprechende Planungen noch nicht vorliegen, wird die in Frage kommende Fläche zunächst in die Darstellung der straßenbegleitenden gemischten Baufläche einbezogen.

Feuerwehr

Die Standorte der freiwilligen Feuerwehr werden wegen geringer Flächenausdehnung bestandsorientiert durch das Standortsymbol (FW) dargestellt, lediglich der geplante Standort einer Rettungswache nordwestlich der Dorflage Schönfließ wegen seiner besonderen Bedeutung als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung.

Friedhöfe

Die Friedhöfe in Zühlsdorf, Summt, Buchhorst, Mühlenbeck, Schönfließ und Schildow werden bestandsorientiert als Grünflächen sowie mit dem Standortsymbol (FRI) dargestellt. In Bezug auf den Fortbestand der Anlagen und ihrer Flächenausdehnung sind keine Änderungen geplant. Zusätzlich wird ein kürzlich eingerichteter „Friedwald“, d.h. ein Friedhof im bewirtschafteten Wald nördlich von Summt mit dem Standortsymbol (FRI) dargestellt.

7.7 Flächen für Kinderspiel und Erholung

7.7.1 Spielplätze

Kinderspielplätze und Bolzplätze

Für die Begegnung und das soziale Lernen von Kindern und Jugendlichen sind die in den Ortsteilen vorhandenen Kinderspielplätze und Bolzplätze von

besonderer Bedeutung. Der Flächennutzungsplan stellt folgende Anlagen durch ein Standortsymbol (SPI), größere Anlagen außerdem als Grünflächen dar:

- Spielplatz Zühlsdorf
- Spielplatz Summt
- Spielplatz Mühlenbeck Feldheim
- Spielplatz Mühlenbeck Schulzentrum
- Spielplatz Mühlenbeck Mühlenring
- Spielplatz Mühlenbeck Groß-Stückenfeld
- Spielplatz Schildow Kiessee
- Spielplatz Schildow Katharinensee
- Spielplatz Schildow Pfaffenwald
- Spielplatz Schildow Magdalenenstraße
- Spielplatz Schönfließ Dorfanger
- Spielplätze Schönfließ Bieselheide 1 bis 5

7.7.2 Grünverbindungen

In der Gemeinde Mühlenbecker Land, die durch Gebiete offener Bauweise gekennzeichnet ist, verfügen viele Bewohnerinnen und Bewohner über Zugang zu einem Garten. Außerdem sind die Freiräume des Außenbereichs aus den meisten Siedlungsgebieten auf kurzen Wegen erreichbar. Öffentliche Parks und Grünanlagen sind von daher kaum vorhanden; eine Ausnahme stellt der Landschaftspark des Berufsfortbildungswerks in Mühlenbeck dar.

Viele Siedlungsbereiche der Gemeinde grenzen an Landschaftsräume (Felder, Wiesen, Wald, Seen und Fließgewässer) oder sind von diesen umschlossen. Für die Naherholung sind hier vor allem die Zugangsmöglichkeiten sowie eine Vernetzung und Ergänzung bestehender Wegeverbindungen von Bedeutung. Insbesondere sollten die Querungsmöglichkeiten der Zäsuren des Eisenbahn- und des Autobahnrings sowie der Heidekrautbahn in ihrer Funktion für Wander- und Radwege erhalten und nach Möglichkeit ergänzt werden.

Grünverbindungen

Mit dem Ziel der Anlage bzw. Erweiterung von Wegebeziehungen stellt der Flächennutzungsplan folgende Grünflächen dar:

- Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle bis Landschaftspark Berufsbildungswerk über Kastanienallee - Blankenfelder Straße
- Strandbad Kiessee, Schildow bis Mönchmühler Teiche, parallel zu den Bahnanlagen über Am Fließ - Wiesenstraße - Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle Parkstraße - Rotdornallee - Am Arkenberg.

Außerdem werden in Anlehnung an vorhandene Grünstrukturen einige lineare Grünverbindungen in symbolischer Breite dargestellt. Die genaue Trassenlage, Breite und Ausformung dieser Grünverbindungen ist ggf. in Bebauungsplänen weiter zu konkretisieren.

7.7.3 Freibäder und Badestellen

Freibäder und Badestellen

Eine besondere Naherholungsfunktion für die Bewohnerschaft wie auch für Gäste haben die Freibäder und Badestellen in der Gemeinde:

- Strandbad Rahmer See
- Badestelle Summter See
- Strandbad Kiessee Schildow

Der Flächennutzungsplan stellt diese als Grünflächen mit Standortsymbol (BAD) dar. Darüber hinaus bestehende informelle Badestellen, z.B. am Summter See, werden nicht dargestellt.

7.7.4 Klein- und Freizeitgärten

Klein- und Freizeitgärten

Auch Klein- und Freizeitgärten dienen der Naherholung. Unabhängig von der Rechtsform der Gartenanlagen werden diese mit Ausnahme weniger kleiner Einzelflächen und Flächen unter Hochspannungsleitungen bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten, Kleingärten“ (GART) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die größten Anlagen sind die Kleingartenanlage „Hasenheide“ nördlich des Berufsbildungswerks sowie die Kleingartenanlage an der Buchholzer Straße, beide in Mühlenbeck. Hinzu kommen einige mittelgroße Standorte in Schildow sowie kleinere Anlagen in Summt und Zühlsdorf. Sofern für die dargestellten Flächen nicht ohnehin die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes gelten, stehen dort die gärtnerische Tätigkeit, die Erholung und die Freizeitgestaltung im Vordergrund. Die Größe von Gebäuden soll begrenzt werden, Wohnen ist nicht zulässig.

7.7.5 Wochenendhausbereiche

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus

Flächen mit Wochenendhäusern werden als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wochenendhausbereich (WEH) dargestellt. Wegen der in der Regel größeren baulichen Verdichtung und des erweiterten baulichen Standards von Gebäuden werden sie als Bauflächen dargestellt. Hier steht die Wochenend- und Feriennutzung im Vordergrund, das dauerhafte Wohnen ist unzulässig. Entsprechend soll die Größe von Gebäuden begrenzt werden. Größere Anlagen finden sich vor allem in Zühlsdorf, kleinere auch in Mühlenbeck und Schönfließ, dort allerdings innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Teile der ursprünglichen Wochenendhausgebiete, vor allem in Zühlsdorf, wurden schrittweise zum Dauerwohnen umgenutzt. Wo eine solche Entwicklung in einem Baublock bereits überwiegt, die Erschließung gesichert und ein unmittelbarer Anschluss an vorhandende Siedlungsgebiete gegeben ist, werden die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. In den weiterhin dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wochenendhausbereich soll eine solche Entwicklung dagegen nicht weiterverfolgt werden.

7.7.6 Anlagen für die landschaftsbezogene Erholung

Mit dem Standortsymbol (ERH) werden Standorte im Außenbereich dargestellt, die als Anlagen der landschaftsbezogenen und landschaftsverträglichen Erholung erhalten und ggf. entwickelt werden können. Neben der Landwirtschaft im engeren Sinne sollen dort auch ergänzende bauliche Anlagen zur Erholung und Freizeitnutzung nicht von Vornherein ausgeschlossen sein, soweit sie planerisch sinnvoll und landschaftsplanerisch vertretbar sind. Diesen Nutzungen wird jedoch keine Baufläche zugeordnet, weil das Ziel einer überwiegenden Freiraumnutzung vermittelt werden soll. Die Prüfung von Vorhaben bleibt dem Verfahren nach § 35 BauGB vorbehalten. Diesen soll jedoch – unabhängig von einer Einstufung als Landwirtschaftsbetrieb – nicht der Flächennutzungsplan als entgegenstehender Belang entgegengehalten werden.

Pferdehöfe im Außenbereich

Als Standorte der landschaftsbezogenen Erholung sind weiterhin einige Pferdehöfe im Gemeindegebiet anzusprechen, die sich im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben oder als eigenständige Standorte etabliert haben:

- Reiterhof Zühlsdorf (Kleiner Freizeitreiterhof)
- Reiterhof Mühlenbeck (Gutshof Feldheim)
- Reiterhof Mühlenbeck (Reitstall Gut Kranichberg)
- Reiterhof Schildow Schönfließer Straße
- Reiterhof Schildow Mönchmühlenstraße
- Reiterhof Schildow (Familienbetrieb)
- Reiterhof Schildow (Landwirtschaftsbetrieb)
- Reiterhof Schönfließ (Reiterhof am Kindelwald)

Darstellung als Standorte der landschaftsbezogen Erholung

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehenden größeren bzw. günstig zu den Siedlungsgebieten gelegenen Pferdehöfe mit Standortsymbol (ERH) dar. Ferner soll an drei Standorten im Außenbereich, die durch bestehende Anlagen baulich vorgeprägt sind und deren Rückentwicklung ohne Nutzungsperspektive nicht realistisch erscheint, eine landschaftsbezogene und landschaftsverträgliche Erholungsnutzung ermöglicht werden, um die Perspektive einer landschaftsverträglichen Folgenutzung aufzuzeigen. Neben weiteren Pferdehöfen sind etwa Kinderbauernhöfe, Spiel-, Aktivitäts- und Naturerlebnisbereiche, Klettergärten, Anlagen für freiraumbezogene Spezialsportarten o.ä. denkbar, nicht dagegen Nutzungen, die größere Baulichkeiten erfordern oder den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen

Weitere Anlagen landschaftsbezogener Erholung

Weitere Anlagen der landschaftsbezogenen Erholung sind ohne gesonderte Darstellung in gemischten Bauflächen oder im Rahmen des § 35 BauGB im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben entwickelbar.

7.7.7 Campingplatz Zühlsdorf

Campingplatz an der Zühlsdorfer Mühle

Ein Standort der landschaftsbezogenen Erholung ist auch der Campingplatz „Zühlsdorfer Mühle“ mit etwa 90 Plätzen für Dauercamper und 20 Plätzen für Touristik-Camper. Der Platz besteht seit vielen Jahren und ist ein wichtiger Bestandteil der touristischen Infrastruktur der Gemeinde Mühlenbecker Land, der entsprechend regional und überregional beworben wird. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, am Rande eines Naturschutzgebiets und im Bereich eines gemäß LEP HR zu schützenden Freiraumverbunds wäre eine neue Anlage an diesem Standort nicht genehmigungsfähig. Andererseits wäre eine Aufgabe und Rückentwicklung unrealistisch und mit den Planungszielen der Gemeinde nicht vereinbar. Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Campingplatzes, der in ausgedehnte Waldflächen eingebettet ist, ist eine Beeinträchtigung des überregional wirksamen Freiraumverbundes nicht zu besorgen. Um einen Normenkonflikt mit den genannten Schutzgebieten zu vermeiden und weiteren naturschutz- oder bauplanungsrechtlichen Verfahren nicht vorzugreifen, wird der Campingplatz jedoch von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

7.8 Natur und Landschaft

Die Belange des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes sollen bei allen Vorhaben und Planungen im Gemeindegebiet ihrer besonderen Bedeutung entsprechend berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan Mühlenbecker Land, der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird, stellt die wesentlichen Grundlagen, Ziele und Maßnahmen für die Bereiche Natur und Landschaft dar und ist damit das bestimmende sektorale Konzept für diese Aspekte. Darauf aufbauend und in engem Abgleich erfolgten die Aufstellung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Umweltprüfung.

7.8.1 Innenentwicklung

Vorrang der Innenentwicklung

Der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. die Nutzung schon vorhandener Siedlungsbereiche, ist Grundsatz für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Die sukzessive Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche wurde untersucht, als wesentliche Flächenreserve erörtert und bei der Planung in Ansatz gebracht. Dies betrifft eine Vielzahl von Einzelparzellen im gesamten Gemeindegebiet, die voraussichtlich ohne Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entwickelt werden können.

Hinzu kommen einige größere Innenentwicklungsflächen im bestehenden Siedlungsgebiet, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte

Bauflächen dargestellt sind. Sie erscheinen zwar als planungsbedürftig, können aber voraussichtlich durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beplant werden.

7.8.2 Flächensparsamer Umgang mit Grund und Boden

Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Neuentwicklungen

Vorhandene Freiflächen (Landwirtschaft, Grünflächen, Wald) werden nur in einem für die Siedlungsentwicklung nach den Zielen der Gemeinde unvermeidbaren Umfang in Anspruch genommen. Bei der Planung von neuen Bauflächen außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete wurde auf eine begrenzte Flächeninanspruchnahme, eine maßvolle Größenordnung und ein Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete geachtet. Eine Reihe von Erweiterungsflächen aus den bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplänen für die einzelnen Ortsteile wird nicht weiterverfolgt.

Durch die Verteilung der Flächen in den Ortsteilen, unterschiedliche Lagen, Qualitäten und Eigentümer kann von einer sukzessiven und am Bedarf ausgerichteten Entwicklung ausgegangen werden. Dies wird auch durch die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde gesteuert, so dass insgesamt den Grundsätzen der Eingriffsvermeidung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Siedlungserweiterungen im Außenbereich nur auf strukturarmen Agrarflächen

Lediglich mit der Planung von Siedlungserweiterungen um den geplanten Haltepunkt ‚Mühlenbeck' der Heidekrautbahn, südlich der Schönfließer Straße, im Bereich Groß-Stückenfeld sowie am Rand von Bergfelde werden größere Einzelflächen für eine bauliche Nutzung zulasten der freien Landschaft vorgesehen (s.7.1). Betroffen sind vor allem strukturarme Agrarflächen. In der Abwägung überwiegen hier die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Gewerbeflächenbedarfs im Rahmen der durch die übergeordnete Planung festgelegten Entwicklungsoption, die jedoch nicht ausgeschöpft wird. Standortalternativen im übrigen Gemeindegebiet sind für gewerbliche Bauflächen nicht erkennbar, für Wohnbauflächen sind sie durchweg unter Umweltaspekten ungünstiger zu bewerten.

7.8.3 Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet

Nachrichtliche Übernahme der Grenzen des LSG

Bei der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan sind die Grenzen und Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Westbarnim" zu beachten, das die Siedlungsbereiche der Gemeinde vollständig und meist eng umschließt. Die Grenze des Schutzgebiets wird nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan respektiert ganz überwiegend die Grenzen des Schutzgebiets. Abweichungen von dieser Regel werden wie folgt begründet:

Kleinere Abweichungen in Randbereichen

- In Randbereichen einer legal vorhandenen Bebauung kann es bei der Darstellung von Bauflächen, deren Abgrenzung sich an topografischen Merkmalen, Nutzungs- oder Parzellengrenzen orientiert, zu kleinräumlichen Überlappungen mit digital übernommenen Schutzgebietsgrenzen kommen, die sich über solche Merkmale hinwegsetzen. Soweit hier genehmigte Nutzungen vorliegen, genießen diese Bestandsschutz. Im Übrigen können viele dieser Überlappungsbereiche im Falle einer Entwicklung der betreffenden Grundstücke so genutzt werden, dass keine Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzes entstehen, z.B. als Pflanzflächen oder Gärten. In diesen Fällen werden Überlappungsbereiche, die kleiner als 0,2 ha sind, in die angrenzenden Baugebietsdarstellungen einbezogen. Der Flächennutzungsplan steht damit einer entsprechenden Entwicklung nicht entgegen; gleichwohl sind die Ziele des Landschaftsschutzes auf den nachgeordneten Planungs- bzw. Genehmigungsebenen zu beachten. Wo Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzes auf den nachgeordneten Ebenen erkennbar nicht gelöst werden können oder die Größe des betreffenden Bereichs die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (0,5 ha) übersteigt, werden die Flächen von der Darstellung in der Planzeichnung ausgenommen („weiße Flächen"), Die betreffenden Flächen sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt und in der Anlage kartografisch dargestellt.

Verfestigte Nutzungen im LSG

- Darüber hinausgehend wurden schon bei der Festlegung des Schutzgebiets einige bestehende bauliche Nutzungen nicht vom Schutzgebiet „ausgespart“, z.B. die Neubauernhöfe in Schönfließ an der Straße nach Bergfelde sowie Wochenendhausflächen in Zühlsdorf, Schönfließ und Mühlenbeck. In anderen Fällen dürften bauliche Nutzungen auch später entstanden oder intensiviert worden zu sein, z.B. eine Gewerbefläche an der Südspitze von Summt oder Wohngebäude an der Magdalenenstraße in Schildow. Soweit die bestehende Nutzung den Planungszielen der Gemeinde dort nicht entgegen steht, werden diese Flächen ebenfalls von der Darstellung in der Planzeichnung ausgenommen.

Notwendigkeit von Ausgliederungsverfahren

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, bestehende bauliche Nutzungen, deren Fortbestand nicht in Frage gestellt wird und deren Aufgabe und Beseitigung nicht absehbar sind, als Bauflächen bestandsgetreu und in dem für alle Flächen gültigen Grad der Generalisierung darzustellen. Eine Verdeutlichung sämtlicher Bestandsnutzungen von einigem Gewicht (>0,5 ha) ist auch für die Nachvollziehbarkeit der Planungskonzeption und für den Vollzug der Planung sinnvoll. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann jedoch ein Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Festsetzungen eines Schutzgebiets widersprechen, erst nach der vorherigen Ausgliederung der Flächen aus dem Schutzgebiet genehmigt werden. Die Ausgliederung ist für kleinere Einzelflächen beim Landkreis, sonst beim für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Ministerium zu beantragen. Die in der Gemeinde Mühlenbecker Land betroffenen Flächen wurden dem Verordnungsgeber in einem Antrag von April 2017, ergänzt durch weiteren Schriftwechsel, zur Zustimmung vorgelegt und erläutert; eine Entscheidung dazu war jedoch nicht zu erreichen. Eine Einzelfallzustimmung, in diesen Fällen des Kreises, liegt für die Flächen der Solaranlage an der Buchhorster Straße und für die Süderweiterung des Gewerbegebiets Am Hasensprung vor.

von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommene Flächen

Um die Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht an die notwendigen Ausgliederungsverfahren zu binden, werden nach den vorstehend genannten Kriterien einzelne bereits baulich genutzte, aber im Landschaftsschutzgebiet gelegene Flächen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB zunächst von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen (s. auch Kap. 8.3). Das von der Gemeinde jeweils verfolgte Planungsziel für diese Flächen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Flächennummern beziehen sich auf die Kartendarstellungen in der Anlage.

Tabelle 2: Von der Darstellung im FNP ausgenommene Flächen

Nr.	Ortsteil - Lage	Gegenwärtige Nutzung	Beabsichtigte Nutzung	Fläche (ha)
1	Zühlsdorf - Campingplatz	Campingplatz	S-"Campingplatz"	2,77
2	Zühlsdorf - Havellandstraße Ostseite	Wohnbebauung, Garten	S-Wocheendhaussiedung	0,30
7	Zühlsdorf - westl. Grüner Weg	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,17
9	Zühlsdorf – Basdorfer/ Buchenstraße	Wochenendhaus-/ Wohnbebauung	Wohnbaufläche	2,13
10	Mühlenbeck, Summt - Fischerweg	Gewerbliche Nutzung	gewerbliche Baufläche	0,35
13	Mühlenbeck - Zehnrutenweg	Wochenendhausbebauung	S-Wochenendhaussiedlung	0,79
21	Schönfliieß - Bergfelder Chaussee	Wohnbebauung	gemischte Baufläche	3,63
23	Schönfließ - Reitweg, östl. Sportplatz	Wochenendhausbebauung	S- Wochenendhaussiedlung	0,75
24	Schönfließ - Schönfließer Str. (Bergfelde)	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,29
33	Schildow - Ebereschenstraße	Wohnbebauung, Garten	Wohnbaufläche	0,13
36	Schildow - Magdalenenstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,30
38	Schildow - nördl. Bahnhofstraße	Wald, Nebengebäude	Wohnbaufläche	0,17
40	Mühlenbeck - östl. Mühlenbecker Str.	Grün	gewerbliche Baufläche	0,80
41	Mühlenbeck - östl. Heidkrautbahn	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	5,45
42	Mühlenbeck - östl. Heidekrautbahn	Landwirtschaft	gewerbliche Baufläche	2,76

Osterweiterung von Mühlenbeck, teilweise im LSG

Die mit rund 8,3 ha (brutto, d.h. einschl. künftiger Verkehrs- und Grünflächen) weitaus größte Inanspruchnahme von noch unbebauten Flächen im Landschaftsschutzgebiet wird für eine Ortserweiterung östlich der Heidekrautbahn in Mühlenbeck vorgesehen, die teils als Wohnbaufläche (5,5 ha), zu einem kleineren Teil als gewerbliche Baufläche (2,8 ha) entwickelt werden soll. Die Erweiterungsfläche wird zusammenhängend landwirtschaftlich genutzt und weist keine naturräumlich wirksamen Strukturen auf. Eine in ihrer Abgrenzung in der Örtlichkeit nicht nachvollziehbarere, etwa 1,7 ha große Fläche östlich der Heidekrautbahn mit einem vorhandenen Feldgehölz ist bereits aus der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ausgespart.

Verkehrsgünstige Lage ohne vergleichbare Alternativen im Gemeindegebiet

Die geplante Ortserweiterung rundet zwischen dem Gewerbegebiet Am Hasensprung im Norden und der Kleingartenanlage Hasenheide im Süden die Ortslage Mühlenbeck sinnfällig ab. Sie soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den absehbaren Wohnungsbedarf in der Gemeinde in den Jahren bis 2035 abzudecken. Die geplanten Wohnbauflächen sind nur 100-500 m vom neuen Haltepunkt der Heidekrautbahn, 1000 m vom Ortszentrum und 1.200-1.600 m vom S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle entfernt. Damit wird dem landesplanerischen Ziel entsprochen, Siedlungsentwicklungen entlang der Achsen des Schienenverkehrs zu konzentrieren. Andere potentielle Wohnsiedlungsflächen mit auch nur annähernd ähnlich günstiger Erreichbarkeit sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.
Die geplante 2,8 ha große Erweiterung des Gewerbegebiets am Hasensprung grenzt zu zwei Seiten an dieses an und bietet die einzige Ansiedlungsmöglichkeit im Gemeindegebiet für örtlich orientierte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die Gewerbegebietsflächen nachfragen.

Temporäre Ausnahme von den Darstellungen des Flächennutzungsplans

Da die Vorarbeiten für die Planung dieser Ortserweiterung noch nicht so weit vorangeschritten sind, dass ein gut begründeter Ausgliederungsantrag gestellt werden kann, wird die dadurch in Anspruch genommene Fläche im Landschaftsschutzgebiet zunächst von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen. Da ein überwiegender Teil der geplanten Ortserweiterung auf Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets westlich und in einem geringen Umfang auch östlich der Bahn realisiert werden kann, stellt die vorläufige Ausgliederung der Flächen im Landschaftsschutzgebiet die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht in Frage.

7.8.4 Landwirtschaftsflächen und sonstige Freiflächen

Keine Festlegungen zur landwirtschaftlichen Nutzung im FNP

Neben Gewässern und Wald sind Landwirtschaftsflächen ein wesentliches Landschaftselement im Umfeld der Siedlungsbereiche der Gemeinde. Durch Abgrenzung der Bauflächen von den Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen wird ein zentraler Inhalt der Flächennutzungsplanung umgesetzt. Die Ausübung der Landwirtschaft erfolgt weitgehend ohne planungsrechtliche Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde. Zur Einteilung und Nutzung der Landwirtschaftsflächen werden daher keine Festlegungen getroffen. Dies gilt auch für die sonstigen Freiflächen mit gleicher Darstellung im Flächennutzungsplan (Brachflächen, Baumgruppen, die kein Wald sind, Kleingewässer, Feuchtgebiete, Weide- und Gartenflächen im Umfeld der Ortslagen). Eine stärkere Ausdifferenzierung, etwa nach Art der landwirtschaftlichen Nutzung, oder eine Abgrenzung der Landwirtschaftsflächen im Sinne des § 201 BauGB von den sonstigen Freiflächen, ist im Flächennutzungsplan weder möglich noch sinnvoll, da die Gemeinde speziell hierzu keine planerische Entwicklungsvorstellungen verfolgt und sich für die Entwicklung von Bebauungsplänen keine Auswirkungen ergeben. Auch unterliegt die reine Ausübung der Landwirtschaft nicht den Vorschriften des Bauplanungsrechts.

Auch größere, baulich genutzte Standorte für die Landwirtschaft, etwa Stallanlagen, und den Gartenbau unterliegen den Vorschriften des nach § 35 BauGB zum Außenbereich. Im Außenbereich steht der Flächennutzungsplan keiner der dort zulässigen Nutzungen entgegen. Regelungen für diese Flächen sind bei Erforderlichkeit im parallel bearbeiteten Landschaftsplan zu treffen. Lediglich für Einzelstandorte einer landschaftsbezogenen Erholungsnutzung, die für eine Gemeinde im Übergang

zwischen Großstadt und ländlichem Raum sinnvoll und typisch sind, werden Standortsymbole dargestellt, die bei der Beurteilung von Vorhaben herangezogen werden sollen.

7.8.5 Wald

Bestandsorientierte Darstellung von Wald im FNP

Neben der offenen Landschaft, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, stellt der Wald ein wesentliches Element der landschaftlichen Prägung des Gemeindegebiets dar. Der Wald nimmt wichtige ökologische und wirtschaftliche Funktionen wahr und bietet gute Erholungsmöglichkeiten. Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist der Erhalt des Waldes, d.h. die Nicht-Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen. Der vorhandene Wald wird daher in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde in Bezug auf die Flächenausdehnung ganz überwiegend bestandsorientiert dargestellt. Forstfachliche Planungen und Veränderungen des Waldes, wie Holzungen, Aufforstungsflächen oder Umstrukturierungen zu einem höheren Mischwaldanteil sind nicht Gegenstand der kommunalen Planung.
Bestehende Waldflächen können nur dann als Bauflächen genutzt werden, wenn die zuständige Forstverwaltung eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht stellt. In dem dazu notwendigen Verfahren werden auch Eingriff und Ausgleich, in der Regel Aufforstungen, geregelt. (s. auch die Ausführungen im Umweltbericht)

7.8.6 Gewässer

Tegeler Fließ, Briese, Kleingewässer und Seen

Die Briese und das Tegeler Fließ sowie auch kleinere Gräben und Fließgewässer einschließlich ihrer Randbereiche sind von wesentlicher Bedeutung für das Landschaftsbild und den Biotopverbund. Während die Briese im Gemeindegebiet mit Ausnahme des Bereichs um die Zühlsdorfer Mühle nicht von angrenzenden baulichen Nutzungen betroffen ist, wird das Tegeler Fließ mit seinen durch das Gewässer geprägten Randbereichen in Mühlenbeck und Schildow teilweise von baulichen Nutzungen eingefasst. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch keine Bebauung von Freiflächen gegenüber dem Gewässer dar und berücksichtigt die gewässerbegleitenden Schutzgebiete, die nachrichtlich übernommen werden. Ähnliches gilt für die Randbereiche der Seen im Gemeindegebiet, die bestandsorientiert als Wald oder Grünfläche dargestellt werden.

7.8.7 Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Berücksichtigung des Landschaftsplans

Aufgrund der engen inhaltlichen Abstimmung im Aufstellungsverfahren wurden entsprechend § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen die für eine Darstellung im Flächennutzungsplan in Frage kommenden Regelungen des Landschaftsplans Mühlenbecker Land übernommen.

Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung (s. Teil B dieser Begründung) werden im Flächenutzungsplan folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB dargestellt:

- Buchhorst / westlich Buchhorster Straße: Umwandlung von Acker in Grünland
- Summt / West: Extensivierung
- Summt / Süd: Umwandlung von Acker in Grünland
- Mühlenbeck / West: Umwandlung von Acker in Grünland
- Mühlenbeck / Südost: Umwandlung von Acker in Grünland
- Mühlenbeck / Ost: Gehölzpflanzungen östlich des Gewerbegebiets Am Hasensprung und der geplanten Ortserweiterung
- Schildow / Ost: Extensivierung
- Schildow / Südost: Extensivierung
- Schönfließ / nördlich der Dorflage: Extensivierung, Extensivierung von Intensivgrünland, Umwandlung von Acker in Grünland

- Schönfließ / östlich Summter Weg: Entsiegelung, Extensivierung, Extensivierung von Intensivgrünland
- Schönfließ nördlich Bieselheide: Umwandlung von Acker in Grünland; Sukzessionfläche.

Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist von der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb ein Mehrfaches der Maßnahmeflächen dar, die voraussichtlich für den Ausgleich von durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffen erforderlich werden. Weitere Angaben dazu finden sich im Umweltbericht (s. Teil B dieser Begründung).

7.9 Flächen für Sport und Bewegung

Vorhandene Sportanlagen

In allen Ortsteilen der Gemeinde Mühlenbecker Land sind Sportanlagen unterschiedlicher Größe und Ausstattung vorhanden:

- Zühlsdorf: Sportplatz mit Normspielfeld und Übungsplatz; Beachvolleyballfeld am Jugendclub
- Schönfließ: Sportpark Bergfelde: Neu angelegter Sportplatz mit zwei Großspielfeldern, Leichtathletikanlagen und weiteren Angeboten im Westen des Ortsteils an der Grenze zu Bergfelde (in Trägerschaft der Stadt Hohen Neuendorf); Sportplatz Bieselheide mit Normspielfeld, Kleinspielfeld, Aschenbahn und Weitsprunganlage (in Trägerschaft der Gemeinde Glienicke/Nordbahn); Sportfeld südlich des Ortskerns von Schönfließ.
- Mühlenbeck: Turnhalle und Sportplatz der „Käthe-Kollwitz-Grundschule“, Sporthalle und Sportplatz der „Käthe-Kollwitz-Gesamtschule“.
- Schildow: Sporthalle und Sportplatz (Bahnhofsstraße/Hauptstraße) mit Normspielfeld, Aschenbahn und Weitsprunganlage; Turnhalle und Kleinspielfeld der „Europaschule am Fließ“.

Geplant ist der dauerhafte Betrieb des Sportfeldes in Schönfließ und eine Erweiterung als Vereinsportanlage mit dem Schwerpunkt Leichtathletik.

Darstellung im FNP

Die Sportplätze, die offenen Schulsportanlagen und das Sportfeld in Schönfließ werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit Symbol Sport (SPO) dargestellt, die Schulsporthallen sind Teil der Sondergebiete Bildung (BILD). Die Sporthalle in Schildow ist Teil der gemischten Baufläche im Ortskern und wird zusammen mit dem Sportplatz mit dem Symbol Sport (SPO) dargestellt.

Vorhaltestandort Sport im Ortsteil Mühlenbeck

Im Ortsteil Mühlenbeck war im Dreieck zwischen der Schönfließer Straße im Norden, dem Eisenbahn-Außenring im Südwesten und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten im Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Mühlenbeck ein großflächiger Sportstandort dargestellt. Wegen des zwischenzeitlichen Ausbaus von anderen Sportanlagen im Gemeindegebiet (Schulsportanlagen in Mühlenbeck, Sportplätze in Schönfließ und Schildow) ist der Bedarf für einen weiteren Standort in der früher angedachten Größe auch längerfristig nicht absehbar. Der Flächennutzungsplan hält jedoch für den Fall einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer zunehmenden Sportaffinität der Bevölkerung die Option für eine Sportfläche in diesem Bereich offen. Der im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport (SPO) dargestellte Standort ermöglicht trotz verringerter Ausdehnung neben einem Großspielfeld auch ein Funktionsgebäude an der Schönfließer Straße sowie weitere Sportangebote.

7.10 Mobilität und Erreichbarkeit

Bundesautobahn A 10

Die Siedlungsgebiete in der Gemeinde Mühlenbecker Land sind über die Ausfahrt Mühlenbeck der Bundesautobahn A 10 mit dem Autobahnnetz verbunden. Durch

den Ausbau der Autobahn und der Anschlussstelle Mühlenbeck hat sich die Fernerreichbarkeit der Gemeinde weiter verbessert.

Bundes- und Landesstraßen

Mit der Bundesstraße B 96a sowie den Landesstraßen L21, L30 und L305 besteht ein dichtes Straßennetz, über das sowohl die Siedlungsgebiete innerhalb der Gemeinde als auch die benachbarten Siedlungsgebiete gut erreichbar sind. Ortsumgehungen sind nicht vorhanden.

S-Bahn, Regionalbahn

Über die S-Bahnlinie S 8 mit dem Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle und dem dezentral zu den Siedlungsgebieten gelegenen Bahnhof Schönfließ weisen Teile der Gemeinde eine schnelle, im 20-Minuten-Takt bediente S-Bahnverbindung mit Berlin und über Hohen-Neuendorf mit der Kreisstadt Oranienburg auf. Zühlsdorf verfügt mit dem ebenfalls dezentral gelegenen Haltepunkt der Regionalbahn RB 27 über eine i.d.R. stündlich bediente Verbindung mit dem S-Bahnhof Berlin-Karow, der in weniger als 20 Minuten erreicht wird. Mit der anstehenden Wiedereröffnung der Stammstrecke der Heidekrautbahn nach Berlin-Wilhelmsruh mit möglicher Weiterführung nach Berlin-Gesundbrunnen werden weitere Teile des Gemeindegebiets, darunter die beiden größten Siedlungsschwerpunkte, an das Schienennetz angebunden. Zunächst ist eine Bedienung der Haltestellen Mühlenbeck (künftig am Berufsbildungswerk), Schildow Nord (Schillerstraße) und Schildow (historischer Bahnhof) zunächst im Stundentakt vorgesehen.

Buslinien

Alle Ortsteile und sonstigen Siedlungsschwerpunkte sind durch mindestens stündlich, in Mühlenbeck und Schildow dreimal stündlich verkehrende Buslinien mit den S-Bahnhöfen Mühlenbeck-Mönchmühle und Berlin Hermsdorf verbunden. Die Fahrtzeiten nach Berlin Mitte liegen i.d.R. unter 45 Minuten, aus Mühlenbeck (Kirche) ist das Stadtzentrum in etwa 35 Minuten erreichbar. Weitere Verbindungen in benachbarte Gemeinden werden seltener bedient bzw. dienen vor allem der Schülerbeförderung, so dass sich auch größere Lücken im Angebot ergeben.

Park+Ride, Bike+Ride

Es ist Ziel der Gemeinde Mühlenbecker Land, die Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten Haltepunkte des Schienenverkehrs zu verbessern. Dazu gehören komfortable Fuß- und Radwegeverbindungen dorthin, kurze Umsteigewege zwischen Bus und Bahn sowie ein Angebot an Stellplätzen für Pendler. Der Flächennutzungsplan stellt an den S-Bahnhöfen und am geplanten Haltepunkt Mühlenbeck der Heidekrautbahn Stellplatzanlagen dar, die neu angelegt bzw. – in Mühlenbeck-Mönchmühle – als mehrgeschossige Anlage erweitert werden sollen und regelmäßig auch eine angemessene Zahl von Fahrradabstellplätzen anbieten. Die Darstellung erfolgt durch ein Symbol (P+R), die genaue Lage und flächenmäßige Ausdehnung der Anlagen ist auf den nachgeordneten Planungsebenen festzulegen. Die durch die Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn sich ergebenen Erreichbarkeitsgewinne sollen u.a. durch die Darstellung eines neuen Siedlungsgebietes im Nahbereich des neuen Haltepunkts Mühlenbeck genutzt werden (s. 7.1.5/6).

Radwege und Radrouten

Das Gemeindegebiet wird von mehreren Radrouten gequert, die u.a. attraktive Freizeitverbindungen über Zühlsdorf in Richtung Wandlitz sowie mit dem Berliner Mauerweg und weiteren Zielen in Berlin bieten. Die Radrouten weisen unterschiedliche Ausbau- und Erhaltungszustände auf. Sie werden ergänzt durch lokale Radwege für den Alltagsverkehr. Mit Ausnahme der Landesstraße L21 nördlich von Summt als Verbindung nach Zühlsdorf sind die wesentlichen Abschnitte der Landesstraßen mit separat geführten Radwegen ausgestattet, die sich innerhalb bebauter Ortsteile meist in gemeinsamen Fuß- und Radwegen fortsetzen.

Darstellungen im FNP

Der Flächennutzungsplan stellt die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge (Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraßen, Kreisstraßen und Eisenbahnen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit ihren im Gemeindegebiet verlaufenden Teilabschnitten dar, außerdem die vorhandenen und geplanten Bahnhöfe bzw.

Haltepunkte sowie die o.g. Park+Ride-Plätze. Radwege werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Trassenfreihaltung für eine Nordumgehung des Ortskerns Mühlenbeck

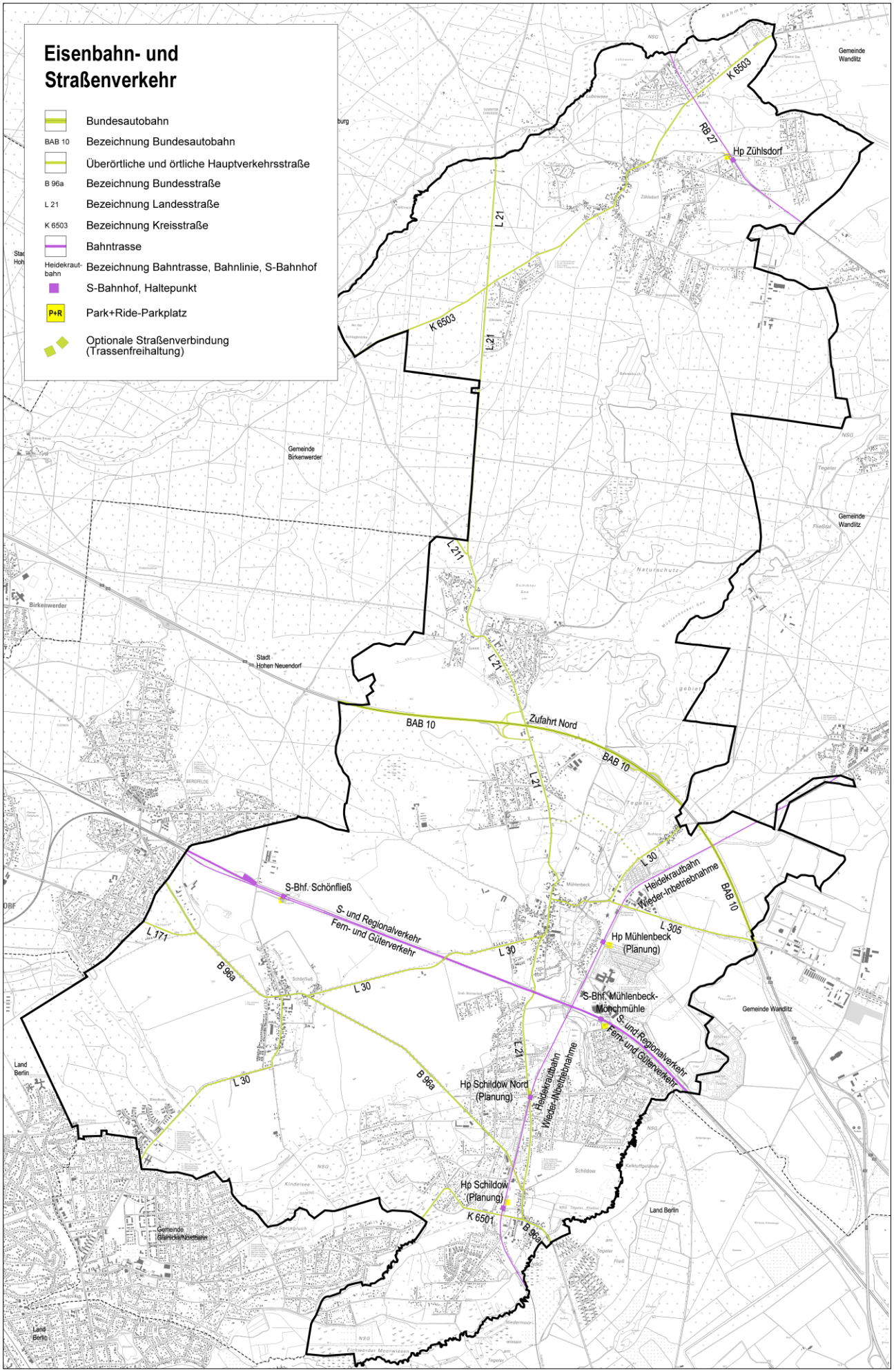
Ergänzend stellt der Flächennutzungsplan einen Korridor für eine Trassenfreihaltung dar, der die Landesstraße L30 im Osten von Mühlenbeck mit der Landesstraße L21 südlich von Feldheim verbindet. Damit soll optional eine Möglichkeit offen gehalten werden, das Gewerbegebiet „Am Hasensprung“ mit seiner Erweiterung sowie die im Umfeld des Heidekraut-Bahnhofs geplante Siedlungsentwicklung unter Umgehung des Ortskerns von Mühlenbeck mit der Autobahn zu verbinden. Die Realisierbarkeit einer solchen Verbindung bedarf noch vertiefender Untersuchungen, u.a. im Hinblick auf den Nachweis der verkehrlichen Notwendigkeit, die Finanzierbarkeit und die bestmögliche Trassenlage. Dabei wird insbesondere die Querung des Fließtal-Grünzugs in den Blick zu nehmen sein, unter Berücksichtigung der Möglichkeit, stattdessen zwei bestehende Querungen des Naturschutzgebiets (Woltersdorfer Straße und Ziegeleiweg) zurückzubauen. Mit der Aufnahme als „Hinweis“ im Flächennutzungsplan wird dem Ziel Ausdruck gegeben, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen und bis zu deren Abschluss die Freihaltung des Trassenkorridors zu gewährleisten.

7.11 Flächen und Trassen für die Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt innerhalb des Gemeindegebiets Mühlenbecker Land getrennt nach Nord- und Südbereich. Der Ortsteil Zühlsdorf ist Teil des Versorgungsgebiets des Niederbarnimer Wasser- und Abwasserverbandes NWA. Die Ortsteile Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow werden von der Wasser Nord GmbH & Co.KG mit Trinkwasser versorgt. Bezüglich der Niederschlags- und Abwasserentsorgung ist im Südteil der Gemeinde der Zweckverband „Fließtal“ tätig.
Die Ver- und Entsorgung erfolgt leitungsgebunden sowie mittels kleinerer Anlagenstandorte, die für eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht relevant sind. Der Flächennutzungsplan stellt daher keine Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung im Gemeindegebiet dar.

Abbildung 5 Eisenbahn- und Straßenverkehr



Flächen für Solarphotovoltaikanlagen

Im Bereich der stillgelegten und sanierten Mülldeponie in der Buchhorster Straße ist eine Solarphotovoltaikanlage vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solaranlage“ dar. Die Darstellung entspricht dem Bebauungsplan GML Nr. 18 „Solarpark ehemalige Deponie Buchhorst“. Auf dem Gelände des Berufsförderungswerks in Mühlenbeck stellt der Flächennutzungsplan eine weitere (geplante) Solaranlage durch ein entsprechendes Symbol innerhalb der Sonderbaufläche „Bildung“ dar. Ob im Gemeindegebiet weitere Flächensolaranlagen sinnvoll und möglich sind, kann nur einzelfallbezogen geklärt werden. Dies würde i.d.R. die Aufstellung eines Bebauungsplans und ggf. auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.

Keine Regelungen zur Zulässigkeit von Windkraftanlagen

Die Zuständigkeit für die Festlegung von Vorranggebieten für Windkraftanlagen liegt bei der Regionalplanung. Der Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel weist im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land kein entsprechendes Eignungsgebiet aus, das nach aktueller Rechtslage in ein Vorranggebiet umzuwandeln wäre; dieses würde jedoch keine Ausschlusswirkung für Windkraftanlagen in der Gemeinde Mühlenbecker Land mehr bewirken. Auch die Gemeinde hat nach dieser Rechtslage keine Möglichkeit, im Flächennutzungsplan Windkraftanlagen im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilbereichen auszuschließen. Der Flächennutzungsplan trifft deshalb diesbezüglich keine Regelungen.

7.12 Immissionsschutz

Rechtsgrundlage

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange, darunter der Immissionsschutz, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ist die Trennung unverträglicher Nutzungen die vorrangig zu verfolgende Maßnahme zur Vermeidung von Immissionsbelastungen. Ferner gilt für die Bauleitplanung der Grundsatz des Verschlechterungsverbots, der für Planungen und neue Vorhaben die Einhaltung der aktuellen Richt- und Grenzwerte z.B. im Lärmschutz vorgibt, auch wenn ähnliche Nutzungen bereits seit langem unmittelbar neben einer Emissionsquelle bestehen.

Trennungsprinzip, aktiver und passiver Lärmschutz

Dies bedeutet für die Flächennutzungsplanung in erster Linie, dass Bauflächen für potentiell emittierende Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten empfindlichen Nutzungen, und dass Bauflächen für empfindliche Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten Emissionsquellen angeordnet werden sollen. Erst in zweiter Linie kann darauf abgestellt werden, dass weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen, etwa Lärmschutzwände oder die Ausrichtung von Grundrissen in Wohngebäuden geringere Abstände zwischen Emissionsquellen und empfindlichen Nutzungen ermöglichen können. Solche Maßnahmen sind im Einzelnen nicht Gegenstand Flächennutzungsplanung, jedoch muss zumindest absehbar sein, dass entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen oder auf der Genehmigngsebene getroffen werden können.

7.12.1 Straßenverkehrslärm

Lärmquelle Autobahn

Hauptquelle für Straßenverkehrslärm im Gemeindegebiet ist die Bundesautobahn A 10 mit der Anschlussstelle Mühlenbeck. Die bestehende Trasse belastet durch auch nächtlichen Lärm vor allem Wohngebiete in Summt und in Feldheim. Mit dem sechsstreifigen Ausbau der Autobahn und dem Umbau der Anschlussstelle Mühlenbeck erlosch der Bestandsschutz und es waren Maßnahmen durchzuführen, die einen angemessenen Lärmschutz bestehender Wohnnutzungen im Einflussbereich der A 10 sicherstellen. Der Flächennutzungsplan stellt neue Wohnbauflächen in Summt westlich der Liebenwalder Straße und im Bereich Feldheim nördlich der Feldheimer Straße dar. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Wohnnutzungen von den Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 10 in

mindestens gleichem Umfang wie die erheblich näher an der Lärmquelle gelegenen Bestandswohnungen profitieren werden und dass ggf. ergänzend erforderliche Maßnahmen, etwa zur lärmabgewandten Ausrichtung von Schlafräumen, in Bebauungsplänen vorgegeben werden können.

Lärmquelle Bundes- und Landesstraßen

Auch die Bundesstraße B96a, die das südliche Gemeindegebiet und den Ortskern von Schildow quert, sowie die Landesstraße L21, die mit der Anschlussstelle der Bundesautobahn verbunden ist und den Ortsteil Mühlenbeck in Nord-Südrichtung durchzieht, führen zu Verkehrslärmbelastungen in angrenzenden Bereichen. Ursächlich für Lärmbelastungen im Ortskern von Mühlenbeck ist insbesondere der Lkw-Verkehr, der von Süden und Osten kommend die Landesstraßen L21, L30 und L305 als Verbindung zur Autobahn nutzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung kommen hier vor allem Lärm mindernde Maßnahmen im Straßenraum wie ein besserer Belag, Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Durchfahrtsverbote in Frage. Für Teile der Ortsdurchfahrt der L21 im Bereich Ortskern Mühlenbeck ist eine Grundinstandsetzung geplant, die zu einer Lärmminderung führen soll.

Erweiterungen von Wohnbauflächen im Einflussbereich der genannten Trassen, die über eine Nachverdichtung im Bestand hinausgehen, stellt der Flächennutzungsplan in den Bereichen Liebenwalder Straße (Summt), Feldheimer Straße (Feldheim), sowie verlängerte Mozartstraße (Schildow) dar. Hier kann jeweils davon ausgegangen werden, dass erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen, etwa zur Außendämmung und zur lärmabgewandten Ausrichtung von Schlafräumen, in Bebauungsplänen vorgegeben werden. Dies gilt auch für die geplanten gemischten Bauflächen entlang der östlichen Bahnhofstraße in Mühlenbeck. Dort können bei der nachfolgenden Konkretisierung der Planung insbesondere in den straßennahen unteren Geschossen auch Nicht-Wohnnutzungen eingeordnet werden. Überdies begünstigt die Lage eine Ausrichtung der Wohnräume zur lärmabgewandten Südseite.

In der weiteren Planung ist auch der Mehrverkehr zu berücksichtigen, der durch die Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Hasensprung“ und das neue Wohngebiet im Umfeld des Heidekraut-Bahnhofs. Der Flächennutzungsplan hält deshalb die Option für eine nördliche Umgehung des Ortskerns offen (s. 7.11), für den Fall, dass die notwendigen Verkehrs- und Immissionschutzuntersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass eine Kfz-verkehrssparsame Ausgestaltung des neuen Wohngebiets im Zusammenwirken mit Maßnahmen im Straßenraum (lärmmindernde Oberfläche, Geschwindigkeitsbegrenzung, veränderte Lichtsignalsteuerung, zeitlich begrenztes Durchfahrtsverbot für schwere Lkw…) keine ausreichende Wirkung versprechen.

7.12.2 Schienenverkehrslärm

Wohnsiedlungsflächen am Eisenbahn-Außenring

Das südliche Gemeindegebiet wird in Ost-West-Richtung vom Berliner Eisenbahnaußenring gequert. Hier verkehren die S-Bahn sowie Eisenbahn-Personen- und Güterzüge. Im Ortsteil Mühlenbeck, wo die Bahnlinie abschnittsweise in leichter Dammlage verläuft, sind große Teile der angrenzenden Wohngebiete, die stellenweise unmittelbar an die Bahnflächen heranreichen, auch nachts dem Schienenverkehrslärm ausgesetzt. In Schönfließ ist die Ortslage zwar deutlich von der Bahnlinie abgerückt, über die dazwischen gelegenen Freiflächen kann sich der Schall aber bis in die Ortslage hinein ausbreiten. Die Bahnanlagen genießen Bestandsschutz, Ausbaupläne sind nicht bekannt, so dass Maßnahmen zum zusätzlichen Lärmschutz bahnseitig nicht zu erwarten sind.
Erweiterungen von Wohnbauflächen im Einflussbereich des Schienenverkehrslärms, die über eine Nachverdichtung hinausgehen, stellt der Flächennutzungsplan im Ortsteil Mühlenbeck an der Blankenfelder Straße, südlich der Kastanienallee, südlich der Schönfließer Straße sowie im Bereich Groß-Stückenfeld dar. Neben der Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Wohnbebauung und

Bahntrasse, inerhalb dessen aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwällen und/oder –wänden Platz haben, kann jeweils davon ausgegangen werden, dass zusätzlich erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen, etwa zur Außendämmung und zur lärmabgewandten Ausrichtung von Wohnräumen, in Bebauungsplänen vorgegeben werden. Dies wird im Einzelfall durch Schallgutachten zu überprüfen sein.

Wohnsiedlungsflächen an der Heidekrautbahn

In Mühlenbeck und Schildow werden sowohl bestehende als auch – in Mühlenbeck – neu geplante Wohngebiete nach Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr ausgesetzt. Hierzu liegt ein Schallgutachten vor. Darin wird festgestellt, dass passive Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Wohngebäuden ausreichend sind, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Nicht Gegenstand der Untersuchung war die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete „heranrückende“ Wohnbebauung auf Flächen um den geplanten Haltepunkt Mühlenbeck. Vor deren Realisierung wird deshalb eine ergänzende Untersuchung durchzuführen sein. Nach den Ergebnissen der Berechnungen des o.g. Gutachtens für bereits angebaute Streckenabschnitte kann der Flächennutzungsplan jedoch davon ausgehen, dass bei den zu erwartenden Taktfrequenzen, geringem Güterverkehr und erneuerten bzw. grundinstandgesetzten Gleisen durch Abstandswahrung, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auch in den neu dargestellten Wohngebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Ähnliches gilt für den – verhältnismäßig kleinen – Teil von Zühlsdorf im Einwirkungsbereich der bestehenden Trasse der Heidekrautbahn. Da die Gleisanlagen einen guten Erneuerungszustand aufweisen, hier nur Personenzüge in größeren zeitlichen Abständen verkehren und nachts in der Regel kein Verkehr stattfindet, sind die Lärmbelastungen begrenzt. Neue Baugebiete werden dort im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

7.12.3 Gewerbelärm

Soweit gewerbliche Nutzungen in gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten ansässig sind oder geplant werden, kann aufgrund der Gebietstypik davon ausgegangen werden, dass Wohnnutzungen nicht wesentlich gestört werden. Bei Neuplanungen muss dies durch geeignete Auflagen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen sichergestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt eine nur begrenzte Zahl von gewerblichen Bauflächen dar, die zudem bisher nicht mit erheblich emittierenden Betrieben belegt sind.

Gewerbestandort Zühlsdorf (BraMo)

Die Gewerbefläche Zühlsdorf (früher Brandenburgische Motorenwerke/„BraMo“) liegt östlich der Ortslage im Wald und ist nur wenig intensiv genutzt. Im Süden der Fläche ist ein Containerdienst ansässig, die übrigen Flächen werden überwiegend zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Am Westrand des Gebiets ist ein mehrgeschossiges Wohngebäude vorhanden. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen und der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngebieten sind Immissionskonflikte kaum zu erwarten. Bei einer Nutzungsintensivierung sind im Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren die in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohn- und Wochenendhausnutzungen zu beachten.

Gewerbestandort Summt

In Summt ist eine kleinere gewerblich genutzte Fläche am Südrand der Siedlung vorhanden, die für Ausstellungszwecke genutzt wird. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten, bei Nutzungsgenehmigungen ist der Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen zu beachten.

Gewerbestandort Feldheim Am Jägerhof

Im Gewerbegebiet „Am Jägerhof“ im Nordosten von Mühlenbeck sind verschiedene Betriebe (Plattenwerkstoffe, temporäre Veranstaltungsbauten, Metallbau) und Büros ansässig. Immissionskonflikte sind augrund der Entfernung zu den

Wohngebieten hier auch künftig kaum zu erwarten. Bei Nutzungsgenehmigungen ist der Schutz von Wohnnutzungen insbesondere gegenüber dem Gewerbeverkehr auf der Erschließungsstraße zu beachten.

Gewerbestandort Mühlenbeck Am Hasensprung

Das größte Gewerbegebiet der Gemeinde östlich des Ortskerns von Mühlenbeck an der Straße nach Schönerlinde umfasst Betriebe mit unterschiedlichem, fast durchweg geringem Emissionsniveau (Filterbau, Medizintechnik, Gerüstbau, Kabelbau, Druckerei, Bauausführungen, Kfz-Handel und –Reparatur, Dachdecker, Büros). Das Gebiet ist von Freiflächen und Kleingärten umgeben und liegt in einiger Entfernung von den Wohnlagen des Ortsteils. Immissionskonflikte sind aufgrund der bislang zugelassenen Gewerbenutzungen kaum zu erwarten. Für eine jüngst erfolgte Erweiterung nach Süden wurde in einem Schallgutachten nachgewiesen, dass der Immissionsschutz sichergestellt werden kann. Bei einer Nutzungsintensivierung sind im Genehmigungsverfahren die in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohn- und Kleingartennutzungen zu beachten.

Mögliche Gewerbegebietserweiterung

Die Gemeinde plant eine zusätzliche Erweiterung des Gewerbegebiets um etwa 2,1 ha ist südlich der Landesstraße L 305 auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit Rücksicht auf die südlich dieser Gebietserweiterung geplante Wohnbaufläche sind auf Grundlage eines Schallgutachtens im Bebauungsplan Regelungen zu treffen, die das Gebiet zumindest im Grenzbereich zum Wohnen auf das Störniveau eines Mischgebiets begrenzen; dies ist mit der Zielsetzung, hier Flächen für kleinere, auf eine lokale Kundschaft ausgerichtete Handwerks- und gewerbliche Dienstleistungsbetriebe zu schaffen, gut vereinbar.
Mittelbar führt Lkw-Verkehr von und zu diesem Gewerbestandort vor allem im Ortskern von Mühlenbeck zu Immissionsbelastungen. Die Realisierung der im Flächennutzungsplan als Hinweis aufgenommenen Nordumgehung des Ortskerns könnte diesbezüglich Entlastung bringen, deren Notwendigkeit und Realisierbarkeit sind jedoch noch zu untersuchen. Im Übrigen sind verkehrsrechtliche Maßnahmen und bauliche Verbesserungen im Fahrbahnbereich zu prüfen.

Gewerbestandort Mühlenbeck Kastanienallee

An der Kastanienallee im Ortsteil Mühlenbeck sind ein Logistik-Standort sowie zwei größere gewerbliche Flächen mit Lagerhallen vorhanden. Zwischen den Betrieben befinden sich bereits Wohnnutzungen, die durch die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan arrondiert werden. Aufgrund der bestehenden Regelungen im Bebauungsplan zum Logistik-Standort (Fa. Collonil) sowie neuerer Nutzungsgenehmigungen der überwiegend in geschlossenen Hallen ausgeübten Gewerbenutzungen auf den übrigen Flächen sind Immissionskonflikte kaum zu erwarten. Bei der Planung zusätzlicher Wohnnutzungen sind ggf. Immissionsschutzregelungen oder Begrenzungen der gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Bebauungsplanung auch für Nachbarflächen zu treffen.

Gewerbestandort Schönfließ Bieselheide

Am Südrand des Ortsteils Schönfließ an der Glienicker Chaussee befinden sich die Werkstätten eines Trägers der Behindertenausbildung und –betreuung, die im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt werden. Im jetzigen Betrieb, der nahezu ausschließlich in geschlossenen Gebäuden erfolgt, sind Immissionskonflikte kaum zu erwarten. Bei einer Nutzungsintensivierung sind im Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren die angrenzenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Ein angrenzend vorhandenes Gelände mit Nutzungen vorrangig des Baugewerbes wird wegen fehlender planungsrechtlicher Grundlagen nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, eine Nutzungsintensivierung kann dort nicht verfolgt werden.

7.12.4 Lärm von ungedeckten Sportanlagen

Bestehende Sportanlagen

Aufgrund der Lage der Sportplätze im Gemeindegebiet (Zühlsdorf, Schönfließ-Bieselheide, Sportpark Bergfelde, Mühlenbeck „Käthe-Kollwitz-Gesamtschule“, Schildow an der Bahntrasse) und der eingeschränkten Nutzungszeiten sind

Immissionskonflikte kaum zu erwarten und wurden bislang auch nicht geltend gemacht. Vermutlich trägt auch ein hoher Identifikationsgrad der Bevölkerung mit dem örtlichen Schul- und Vereinssport zur Akzeptanz von Sportlärm bei.

Neue Sportanlagen

Für die neu geplanten bzw. erweiterten Standorte angrenzend an Bergfelde und südlich der Dorflage Schönfließ wurde im Rahmen der Bebauungsplanverfahren die Verträglichkeit im Bezug auf den Sportlärm in Schallgutachten nachgewiesen. In Bezug auf die in Aussicht genommene Anlage eines Sportplatzes in Mühlenbeck südlich der Schönfließer Straße sind die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen östlich der Fläche besonders zu beachten. Der Flächennutzungsplan sieht hier einen Grünstreifen vor, dessen abschirmende Wirkung nötigenfalls durch eine Geländemodellierung verstärkt werden kann.

7.12.5 Auswirkungen von Hochspannungstrassen

Auswirkungen von Hochspannungstrassen

Im unmittelbaren Umfeld von Hochspannungsleitungen wirken niederfrequente Wechselfelder, die ab einer bestimmten Stärke Auswirkungen auf den Menschen haben können. Durch Entladungen an den Leitungen können Geräusche (Knistern, brummender Dauerton) entstehen, die bei bestimmten Wetterlagen besonders ausgeprägt sind und als störend empfunden werden können. Ferner entstehen an Hochspannungs-Freileitungen geringe Mengen an Ozon und Stickoxiden.

Für bestehende und geplante Leitungen gelten die Grenzwerte der 26. Bundesimmissions-Schutzverordnung (26. BImSchV). Zum Schutz vor möglichen Wirkungen von Hochspannungsfreileitungen, aber auch aus Gründen der Unterhaltung ist von den Betreibern der Leitungen beiderseits der Trassenachsen ein Schutzstreifen mit etwa 35 m Breite festgelegt, in dem der Errichtung von Gebäuden und einer Nutzung zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen nicht zugestimmt wird.
Der Flächennutzungsplan zeigt diese Schutzstreifen in generalisierter Form und stellt darin keine Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Grünflächen für Klein- oder Freizeitgärten dar, so dass entsprechende Nutzungen nicht durch Bebauungspläne entwickelt werden können. Sofern Bestandsnutzungen in bestehenden oder geplanten Schutzstreifen betroffen sind, ist deren Fortbestand auf anderer Ebene zu klären.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Immissionskonflikte, soweit sie auf die Neudarstellung von Flächen im Flächennutzungsplan zurückgehen, als auf nachfolgenden Planungs- oder Genehmigungsebenen lösbar angenommen werden können, so dass eine Darstellung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.

8. PLANDARSTELLUNGEN

8.1 Darstellungssystematik

Grundkarte

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die geplante zukünftige Nutzung des Gemeindegebiets im Maßstab 1:10.000 auf Grundlage der digitalen Topographischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen dar. Die Grundkarte zeigt keine Eigentumsgrenzen, der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht parzellenscharf.

Beschränkung der Darstellung auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung

Der Darstellungsumfang von Flächennutzungsplänen bestimmt sich nach den Erfordernissen der planerischen Konzeption der Gemeinde und ist im Baugesetzbuch (BauGB) nicht abschließend geregelt. In der Gemeinde Mühlenbecker Land beschränkt sich die Darstellung entsprechend § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Die Gliederung der Bauflächen in Baugebiete, z.B. der Wohnbauflächen in reine und allgemeine Wohngebiete, der gemischten Bauflächen in Mischgebiete, Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete, der gewerblichen Bauflächen in Gewerbe- und Industriegebiete sowie deren rechtsverbindliche und grundstücksgenaue Festsetzung bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Keine Unterscheidung zwischen Bestand und Planung

Die Planzeichnung unterscheidet nicht nach bestehenden und geplanten Flächennutzungen. Dies kann auch nicht aus der Plangrundlage abgeleitet werden, da vereinzelt auch bei Aufstellung des Plans bereits realisierte Vorhaben noch nicht verzeichnet sind und künftig weitere Vorhaben umgesetzt werden, die die Plangrundlage nicht zeigt. Lediglich für analytische Zwecke wird in der Begründung themenbezogen zwischen Bestand und Planung unterschieden.

Anlehnung an die Planzeichenverordnung

Die Art der Darstellung durch Flächenfarben für die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen, Freiflächen), durch Symbole für die Zweckbestimmung von Flächen und Standorten sowie die Darstellung von Verkehrswegen als Linien lehnt sich an die Planzeichenverordnung (PlanZV) an.

Generalisierung der Darstellung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beschreiben den beabsichtigten Nutzungscharakter größerer zusammenhängender Bau- und Freiflächen. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB) stellt der Plan dabei in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha gesondert dar. Nur in Einzelfällen werden auch kleinere Flächen gesondert dargestellt, wenn dies für die Verdeutlichung der planerischen Konzeption und die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen von Bedeutung ist. Kleinere Standorte der sozialen und technischen Infrastruktur sowie Zweckbestimmungen von Sonderbauflächen und Grünflächen werden durch ein Standortsymbol dargestellt, wenn sie für die planerische Konzeption relevant sind und durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden sollen.

Mit dieser generalisierenden Darstellung verbindet sich kein Eingriff in rechtmäßig bestehende Nutzungen oder in die Zulässigkeit von Bauvorhaben, etwa wenn einzelne Wohngrundstücke oder Baugebiete, die kleiner als 0,5 ha sind, nicht als Wohnbauflächen, sondern als Teil von Landwirtschafts- oder sonstigen Freiflächen dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan greift vielmehr grundsätzlich nicht in die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen ein.

8.2 Planinhalte

Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind

Inhalte der Planzeichnung

- die Darstellung der allgemeinen Art der geplanten baulichen Nutzung,
- die Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegen die Frei- und Wasserflächen
- die Darstellung der Gliederung der Freiflächen in Waldflächen, Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen sowie Grünflächen besonderer Zweckbestimmung,
- die Darstellung der Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs
- die Darstellung der Zweckbestimmung von Sonderbauflächen und Grünflächen
- Die Darstellung von Standorten durch Symbole
- die Darstellung der Wasserflächen und Gewässer.

Der Flächennutzungsplan umfasst folgende flächenhafte Darstellungen:

Flächenhafte Darstellungen

Bauflächen	
Wohnbauflächen	Rot mittel
Gemischte Bauflächen	Braun mittel
Gewerbliche Bauflächen	Grau
Sonderbauflächen	Orange mit Angabe der Zweckbestimmung als
Grünflächen besonderer	Grün mit Angabe der Zweckbestimmung als
Landwirtschaftsflächen und sonstige Freiflächen	Gelbgrün
Waldflächen	Blaugrün
Wasserflächen	Blau

Folgende Symbole werden zur Darstellung der Zweckbestimmung von Flächen benutzt:

Darstellung der Zweckbestimmung von Freiflächen und Sonderbauflächen

KOM	Kommunale Zwecke, Verwaltung
GART	Freizeitgärten, Kleingärten
WEH	Wochenendhausbereich
CAMP	Campingplatz
PK	Parkanlage
SPO	Sportanlage
FRI	Friedhof
SPI	Spielplatz, Bolzplatz
BAD	Freibad
SOL	Solaranlage, Solarkraftwerk

Folgende Symbole werden zur Darstellung der Zweckbestimmung von Standorten (ohne eigene Flächendarstellung) benutzt:

Standortsymbole

KOM	Standort für kommunale Zwecke, Verwaltung
BILD	Schule, Bildungseinrichtung
KIJU	Kinderbetreuung, Jugendbetreuung
KUL	Kultur, Freizeit, Versammlung
KIR	Kirchliche Zwecke
EZH	Einzelhandel, auch großflächig
GES	Gesundheit, Pflege

FW	Feuerwehr, Rettungswache
P+R	Park und Ride Parkplatz
BAD	Badestelle
SPO	Sportanlage
FRI	Friedhof
SPI	Spielplatz, Bolzplatz (in Wohnbauflächen)
ERH	Standort für freiraumbezogene Erholung

Darstellung von übergeordneten Verkehrstrassen

Als Linienelemente werden die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraßen, Kreisstraßen und Eisenbahnen) dargestellt. Diese unterliegen dem jeweiligen Fachplanungsrecht und sind insofern einer Planung durch die Gemeinde nicht zugänglich. In der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans werden Sammel- und Erschließungsstraßen in Trägerschaft der Gemeinde nicht dargestellt; diese sind aber in der Kartengrundlage erkennbar.

Park+Ride-Plätze

An den Bahnhöfen der S-Bahn und den vorhandenen und geplanten Haltepunkten der Heidekrautbahn werden die auf gemeindlicher Planung beruhenden Park und Ride-Parkplätze durch Symbol dargestellt.

Darstellung von Wasserflächen

Der Flächennutzungsplan stellt die größeren Seen im Plangebiet als Wasserflächen dar. Hierzu gehören der Lubowsee, der Mühlenbecker See, der Summter See, der Kiessee in Schildow sowie weitere Standgewässer mit einer Fläche von mehr als 0,5 ha Fläche. Als generalisierte Linienelemente werden die planungsrelevanten Fließgewässer mit ihren größeren Zuflüssen dargestellt (Briese, Tegeler Fließ, Kindelfließ). Eine Darstellung sämtlicher Gewässer findet sich im Landschaftsplan – Karte 2: Grund- und Oberflächenwasser. Die Wasserflächen unterliegen ebenso wie die übergeordneten Leitungstrassen dem Fachplanungsrecht.

8.3 Von der Darstellung ausgenommene Flächen

Ergänzung der Planzeichnung nach Ausgliederung von Flächen aus dem LSG

Mehrere Flächen in der Gemeinde Mühlenbecker Land werden von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen („weiße Flächen“ in der Planzeichnung). Mit Ausnahme einer geplanten Ortserweiterung östlich der Heidektrautbahn am Haltepunkt Mühlenbeck handelt es sich dabei meist um kleinere bebaute Bereiche, isolierte Wohnplätze oder Wochenendhausgebiete innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, die nicht als eigenständige Ortsteile zu werten sind und deren Ausgliederung aus dem LSG umfangreiche Klärungen und Entscheidungen des Kreises bzw. des Landesministeriums voraussetzt und ein möglicherweise langwieriges Verfahren erfordern würde. Für diese Bereiche, die in Kap. 7.8.3 („Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet“) zusammen mit den langfristigen Planungszielen der Gemeinde erörtert und in einer Tabelle aufgelistet werden, soll eine Nutzungsregelung zu einem späteren Zeitpunkt bei Vorliegen konkreter Planungsabsichten im Rahmen von FNP-Änderungsverfahren nach den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

Beurteilung von Vorhaben auf „weißen Flächen“ i.d.R. nach § 35 BauGB

Von einer Darstellung dieser Flächen als Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald wird abgesehen, da eine Fortführung der aktuellen Nutzung, die mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar ist, durch eine entgegen stehende Darstellung im Flächennutzungsplan nicht behindert werden soll. Bis zur Rechtskraft entsprechender FNP-Änderungsverfahren sind Vorhaben in diesen Bereichen nach den §§ 34 bzw. (überwiegend) 35 BauGB in Verbindung mit der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet zu beurteilen. Eine (fehlende) Darstellung im Flächennutzungsplan kann solchen Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Für legal ausgeübte Nutzungen gilt der Bestandschutz.

9. ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

9.1 Entwicklungsspielräume

Entwicklungsgebot des BauGB

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne, die die bauliche Nutzung der Grundstücke für jedermann rechtsverbindlich regeln, so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern belässt durch seine generalisierende Form der Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben und erfordern.

Rechtsprechung zum Umfang der Entwicklungsspielräume

Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird durch die Rechtsprechung präzisiert. Ein Kommentar zum Baugesetzbuch fasst die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes wie folgt zusammen: „Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind – in bestimmten räumlichen Grenzen – in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen wird, sind nicht allein – nicht einmal in erster Linie – maßgebend. Weitgehend unproblematisch sind Abweichungen von den Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan dann, wenn die Festsetzung dazu dient, die funktionell der Hauptnutzung dienenden Flächen festzusetzen, denn solche Flächen werden grundsätzlich zusätzlich vorausgesetzt, z.B. zugehörige Grünflächen oder bestimmte Gemeinbedarfsflächen, u.a. Schulen im Wohngebiet. Weiterhin sind grundsätzlich unbedenklich die Festsetzungen der Baugebiete im Rahmen der dazugehörigen Bauflächendarstellung." (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch Band 1, Kommentar, 7. Auflage, München 1999)

9.2 Entwicklungsgrundsätze

Allgemeine Entwicklungsgrundsätze

Durch die generalisierende Darstellung nur von Bau*flächen* im Flächennutzungsplan ergibt sich ein erweitertes Spektrum zur Festsetzung von Bau*gebieten* in Bebauungsplänen. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können in Bebauungsplänen Baugebiete wie folgt entwickelt werden:

Baufläche im FNP	**... daraus in Bebauungsplänen entwickelbar**		**Zielsetzung**
Wohnbaufläche	WR WA WB WS MI MU MD MDW	Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Besondere Wohngebiete (in ehem. Dorflagen) Kleinsiedlungsgebiete (in ehem. Dorflagen) Mischgebiete (kleinräumig) Urbane Gebiete (kleinräumig) Dorfgebiete (in ehem. Dorfkernen) Dörfliche Wohngebiete	Sicherung und Vorrang der Wohnnutzung; sofern örtlich verträglich, untergeordnete Anteile von nicht störenden Nicht-Wohnnutzungen
gemischte Baufläche	MI MU MD MDW MK	Mischgebiete, kleinteilige Mischung Urbane Gebiete Dorfgebiete (in ehem. Dorfkernen) Dörfliche Wohngebiete Kerngebiete (in untergeordnetem Umfang)	Erhalt und Entwicklung von Nutzungsmischungen unterschiedlichen Typs

	GEe eingeschränkte Gewerbegebiete in kleinteiliger Mischung mit anderen Nutzungen SO Sondergebiete (kleinräumig) für spezielle Nutzungszwecke	

gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (z.B. für gewerbegebietstypische Dienstleistungen) GI Industriegebiet SO Sondergebiet (kleinräumig) für spezielle Nutzungszwecke	Erhalt und Entwicklung von Standorten für Gewerbebetriebe, vorrangig solcher, die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen sind
Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung	SO Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte mit besonderen Standortanforderungen oder -auswirkungen und besonderer baulicher Prägung

9.3 Besondere Entwicklungsgrundsätze

Besondere Entwicklungsgrundsätze

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land sollen entsprechend der gewählten Darstellungssystematik über die vorgenannten Entwicklungsgrundsätze hinaus folgende besondere Entwicklungsgrundsätze gelten:

1. Für Teilflächen mit einer Größe von bis zu 0,5 ha kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn sie nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere für Nutzungen, die gegenüber der dargestellten Hauptnutzung dienenden Charakter haben, etwa Flächen für den Gemeinbedarf, die Freiraumversorgung oder der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung.
2. Auf dargestellten Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Grünflächen ist die Festsetzung von Baugebieten grundsätzlich nicht möglich; ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen (<0,2 ha).
3. Standorte für großflächige Handelsbetriebe mit einem zentrumsrelevanten Sortiment können in Bebauungsplänen nur an Standorten mit Einzelhandelssymbol entwickelt werden.
4. An den dargestellten Standorten für freiraumbezogene Erholung (ERH) können Anlagen zur Erholung und Freizeitnutzung entwickelt werden, soweit sie die Umwelt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Dies gilt auch für Anlagen zur Pferdehaltung.

Daraus folgt, dass aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in Bebauungsplänen die oben genannten Baugebiete entwickelt werden können. Abweichungen in kleinerem Flächenumfang sind zur örtlichen Differenzierung der Planung, für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und die lokale Ver- und Entsorgung möglich. Abweichungen für größere Flächen i.d.R. einen erheblichen planerischen Vorlauf, so dass im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan die Eignung der Fläche und die Einfügung in das städtebauliche Gefüge geprüft werden muss.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Folgende verbindliche Regelungen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die für den Vollzug oder das Verständnis des Flächennutzungsplans relevant sind, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen:

10.1 Naturschutz

Schutzgebiete

Die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“
- Naturschutzgebiet „Lubowsee“,
- Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“,
- Naturschutzgebiet „Schönerlinder Teiche“
- Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“.
- FFH-Schutzgebiet „Lubowsee“
- FFH-Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“
- FFH-Schutzgebiet „Briesetal“
- FFH-Schutzgebiet „Eichwerder Moorwiesen“

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark „Barnim“. Darauf wird in der Legende zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Grenzen, insbesondere denen des des LSG „Westbarnim“, ist zu berücksichtigen, dass diese vom Land Brandenburg digital als Grafiken zur Verfügung gestellt wurden. Sie sind nach Angabe des Verordnungsgebers aber nicht verbindlich. Maßgeblich sind vielmehr analoge Karten, die Teil der festgesetzten Schutzgebietsverordnungen sind, und im Einzelfall beim Landkreis Oberhavel, eingesehen werden müssen.

Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope

Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile (Alleen) und gesetzlich geschützte Biotope werden nicht nachrichtlich übernommen. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope sind dynamische Schutzobjekte, deren Zustand Veränderungen unterliegen kann. Eine Übernahme in den Flächennutzungsplan ist daher nicht sinnvoll. Für nähere Angaben zu diesen Schutzobjekten wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

10.2 Verkehrstrassen

Bundes, Landes- und Kreisstraßen

Der Flächennutzungsplan übernimmt die überörtlichen Verkehrstrassen nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dazu gehören die Bundesautobahn (einschließlich der kürzlich umgebauten Anschlussstelle Mühlenbeck), die Bundesstraße B 96a, die Landes- und Kreisstraßen sowie die Bahntrassen des Berliner Außenrings und der Heidekrautbahn.

10.3 Bodendenkmale

Schutzobjekte gem. Denkmalschutzgesetz

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte sowie prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Es werden Baudenkmale, technische Denkmale sowie Gartendenkmale unterschieden. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen, insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung werden als Denkmalbereiche geschützt. Bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen,

Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden, werden als Bodendenkmale geschützt. Denkmale werden in der Denkmalliste geführt, der Schutzstatus ist aber nicht an die Eintragung gebunden. Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. Die denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.
Im Flächennutzungsplan werden aufgrund der Beschränkung auf die Darstellung von Flächen >0,5 ha nur Bodendenkmale mit entsprechender Ausdehnung nachrichtlich übernommen. Sie werden in der Planzeichnung durch Linienabgrenzung und Symbol „BD“ kenntlich gemacht. Die Darstellungen basieren auf Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Digitale Geodaten).

Auf dieser Grundlage werden die historischen Ortskerne von Zühlsdorf, Mühlenbeck und Schönfließ sowie der Siedlungsbereich von Summt südlich des Sees als großflächige Bodendenkmalbereiche im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Hinzu kommt eine Reihe kleinerer Bodendenkmalbereiche, die jedoch nur zum Teil heute bebautes Gebiet betreffen.

Rechtsvorschriften für Bodendenkmale

Für das Bauen und den Umgang mit Bodendenkmalen gelten insbesondere folgende Vorschriften: „Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).“

Die Baudenkmale im Gemeindegebiet liegen alle unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha und werden daher nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Mit Stand Januar 2024 sind es die folgenden:

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer

Mühlenbeck	Bahnhofstraße 8, 10	Kelleranlage des Jagdhauses	09166589
Mühlenbeck	Bergfelder Straße 44	Wohnhaus	09165786
Mühlenbeck	Birkenwerderstraße 4	Pfarrgehöft, bestehend aus Pfarrhaus und Nebengebäuden	09165494
Mühlenbeck	Buchhorster Straße 20	Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Pflasterung der Hofzufahrt	09166113
Mühlenbeck	Hauptstraße	Dorfkirche	09165294
Mühlenbeck	Hauptstraße	Gefallenendenkmal	09166012
Mühlenbeck	Hauptstraße	Gedenkstein für die Opfer des Faschismus (OdF), gegenüber der Hauptstraße 14	09165068
Mühlenbeck	Hauptstraße 19	Gemeindeschule (heute Hort)	09165347
Mühlenbeck	Liebenwalder Straße 1	Rathaus	09165355
Mühlenbeck	Mönchmühlenallee 3	Mönchmühle mit Mühlentechnik	09165106
Mühlenbeck	Schönfließer Straße	Grabstätte für neun Kinder polnischer Zwangsarbeiterinnen, auf dem Friedhof	09165067
Mühlenbeck	Schönfließer Straße	Friedhofskapelle	09165867
Mühlenbeck	Schönfließer Straße	Grabdenkmal für Anneliese Juch, auf dem Friedhof	09165868
Schildow	Amselweg 2	Wohnhaus	09166009
Schildow	Bahnhofstraße 4	Bahnhofempfangsgebäude mit Dienstraum und Güterboden	09165540
Schildow	Breite Straße 10	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude und Einfriedung	09165308
Schildow	Hauptstraße 1	Wohnhaus	09165788
Schildow	Hauptstraße 11, Breite Straße	Dorfkirche	09165307
Schildow	Hermsdorfer Straße 85	Wohnhaus	09165872
Schildow	Schönfließer Straße 5	Aufenthaltsgebäude	09165569
Schönfließ	Am Anger 5	Dorfkirche	09165119
Schönfließ	Dorfstraße 1	Verwalterhaus des Gutes Schönfließ	09165360
Schönfließ	Glienicker Chaussee	Gedenkstein für Achaz von Veltheim	09165871
Summt	Dammsmühler Straße 4b, 4d	Gutshaus (Nr. 4d) mit Verwalterhaus (Nr. 4b)	09105419
Zühlsdorf	Am Bahnhof	Bahnhofsempfangsgebäude mit angebautem Güterboden	09165202
Zühlsdorf	Dorfstraße 34b	Dorfkirche	09165553

Die Vorschriften des BbgDSchG werden durch den Flächennutzungsplan nicht berührt. Die Denkmalliste, in der Bau- und Bodendenkmale gleichermaßen vermerkt sind, wird fortgeschrieben.

10.4 Hochspannungs-Freileitungen

Vorhandene Hochspannungs-Freileitungen

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB die im Gemeindegebiet bestehenden Abschnitte der 220-kV und der 380-kV-Freileitung Lubmin-Neuenhagen-Malchow) nachrichtlich in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Die Trassen verlaufen westlich von Summt, kreuzen die Bundesautobahn A10 östlich des Siedlungsgebiets von Summt und erreichen östlich des Gewerbegebiets Am Hasensprung die Gemeindegrenze.

Planfestgestellte 380-kV-Freileitung

Die 50Hertz Transmission GmbH (50Hertz) plant die Errichtung und den Betrieb einer 380-kV-Freileitung vom Umspannwerk Neuenhagen östlich von Berlin zum Umspannwerk Wustermark westlich der Stadt („380-kV-Nordring Berlin"). Der Leitungsneubau ist für eine Erhöhung der Übertragungskapazität im 380-kV-Netz aufgrund der Erweiterung von Windenergieanlagen und konventionellen Kraftwerken erforderlich. Das Projekt wurde im August 2019 planfestgestellt und ist insofern nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Schutzstreifen beidseitig 10 m bzw. 8 m

Der im Bau befindliche 380-kV-Nordring Berlin verläuft in weiten Teilen auf der Trasse einer bislang vorhandenen 220-kV-Freileitung, die dadurch ersetzt wird. An der westlichen Gemeindegrenze verlässt die neue Trasse die der alten 220-kV-Freileitung und knickt nach Süden in Richtung Bundesautobahn A10 ab, folgt dieser und nimmt südlich von Summt wieder die Trasse der 220-kV-Freileitung auf (Kreuzung der Bundesautobahn A10, Verlauf bis zum Zehnrutenweg südlich der A10, Abknicken nach Südosten, Querung des Tegeler Fließes und der Kleingartenkolonie am Buchhorster Weg, weiterer Verlauf östlich des Gewerbegebiets Am Hasensprung). Die Masthöhen liegen im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land zwischen 50 m und 75 m.

Schutzstreifen beidseitig 35 m

Beiderseits der vorhandenen bzw. geplanten Freileitungen ist ein Freihaltungsbereich mit einer Breite von etwa 50 m (abhängig von der Höhe der Masten und Leitungen), zu beachten. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein grundbuchlich zu sichernder Schutzstreifen von 35 m Breite beiderseits der Trassenachsen, in dem von Seiten des Leitungsbetreibers der Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt wird. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, Kindertagesstätten, Spielplätze und Kleingärten, i.d.R. auch Gaststätten, Versammlungsräume, Turnhallen, Sportstätten sowie Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume und Werkstätten. Auch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind ausgeschlossen. Die Schutzstreifen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

10.5 Leitungen der Ferngasversorgung

Gashochdruckleitungen

Der Flächennutzungsplan übernimmt weiterhin gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Verlauf der im Gemeindegebiet bestehenden Abschnitte von Ferngasleitungen nachrichtlich.
Die Ferngasleitung Nr.302 mit einer Nennweite von 1100 mm durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung auf Höhe des nördlichen Endes des Rennbruchs.
Im Gemeindegebiet verlaufen darüber hinaus mehrere Ferngasleitungen mit einer Nennweite von mehr als 300 mm, aber weniger als 1000 mm: Dazu zählen die Ferngasleitung Nr. 210 mit einem Durchmesser von 600 mm, die vom Klärwerk Schönerlinde kommend bis zur Trasse der Heidekrautbahn parallel zur Autobahn A10 verläuft. Die Leitung verlässt das Gemeindegebiet der Eisenbahnstrecke in einigem Abstand folgend, trifft auf dem Gebiet der Gemeinde Wandlitz auf die Ferngasleitung Nr. 302 und verläuft parallel zu dieser erneut quer durch das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung.

Auf diesem Abschnitt verläuft auch die Ferngasleitung Nr. 82 mit einer Nennweite von 500 mm quer durch die Gemeinde Mühlenbecker Land. Weiterhin verläuft die Ferngasleitung Nr. 85 (Durchmesser: 400 mm) parallel zur Landesstraße L21 in Nord-Süd-Richtung durch den Ortsteil Zühlsdorf. Die Ferngasleitung beginnt an der Mess- und Regelstation „Summt“, die sich am Kreuzungspunkt der vorgenannten Ferngasleitungen und der Landesstraße L21 befindet.
Dort beginnt ebenfalls die Ferngasleitung Nr. 84, die eine Nennweite von 300 mm aufweist. Sie tritt im Ortsteil Summt auf Höhe der Forststraße in das Gemeindegebiet ein, kreuzt die Bundesautobahn A10 westlich der Abfahrt „Mühlenbeck“ und verläuft dann parallel zur Schmachtenhagener Str. bis zum Schulzentrum Mühlenbeck. Dieses wird westlich der Sportanlagen umgangen, bevor die Leitung an der Übergabestation „Mühlenbeck“ an der Ecke Kornblumenstraße/Birkenwerder Straße endet.

Der Schutzabstand der Ferngasleitung Nr.302 beträgt beiderseits 10 m. Er darf nicht überbaut oder eingefriedet werden und ist dauerhaft von höherem Bewuchs

freizuhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Abstand von mindestens 5 m, großkronige von mindestens 10 m einhalten. Der Schutzabstand für die Ferngasleitungen mit einer Nennweite von weniger als 1000 mm beträgt beiderseits je 8 m. Innerhalb dieses Schutzabstandes gelten die gleichen Bestimmungen wie im Falle der Ferngasleitung Nr. 302. Sämtliche Arbeiten innerhalb von Schutzstreifen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Leitungsträgers.

11. KENNZEICHNUNGEN

11.1 Bauflächen mit belasteten Böden

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Die Gesamtausdehnung der belasteten Flächen, d.h. auch solcher im Freiraum, ist in der Abbildung 7 verzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage des Altlastenkatasters des Landkreises Oberhavel. Dieses wird in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren für die einzelnen Standorte zu konsultieren sein.

Zu den Flächen liegen unterschiedlich weitgehende Untersuchungen vor; Flächen auf denen die Altlastensanierung abgeschlossen ist, sind nicht gekennzeichnet. Einzelne Flächen, namentlich ein Standort in Schönfließ (ehemalige Mülldeponie am Schwanensee), sind den Flächennutzungsplänen der ehemaligen Einzelgemeinden des Mühlenbecker Landes entnommen; auch in Abwesenheit von Unterlagen zur Begründung des Altlastenverdachts.

Abbildung 6 Rohstoffgewinnung und -förderung

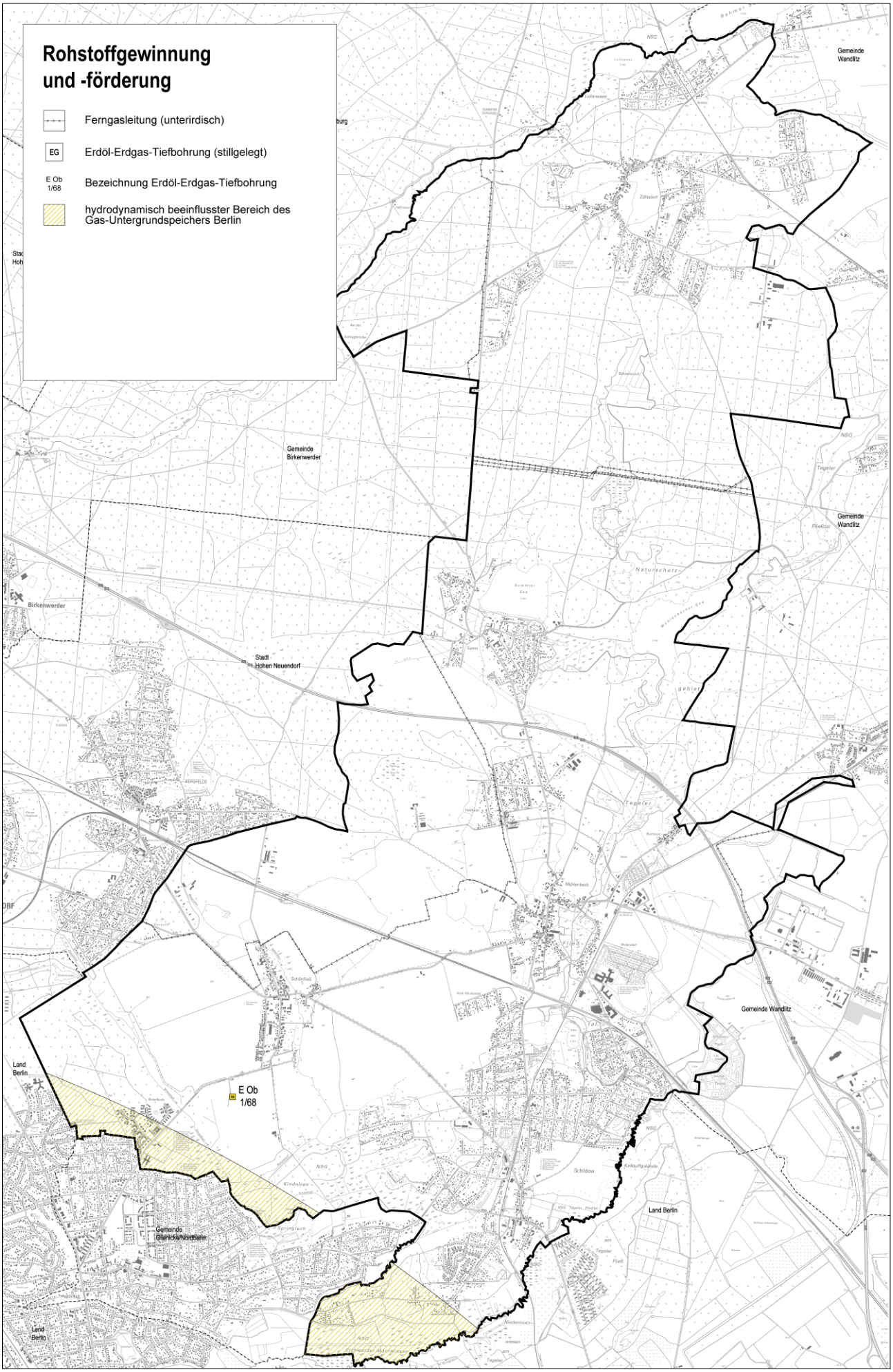
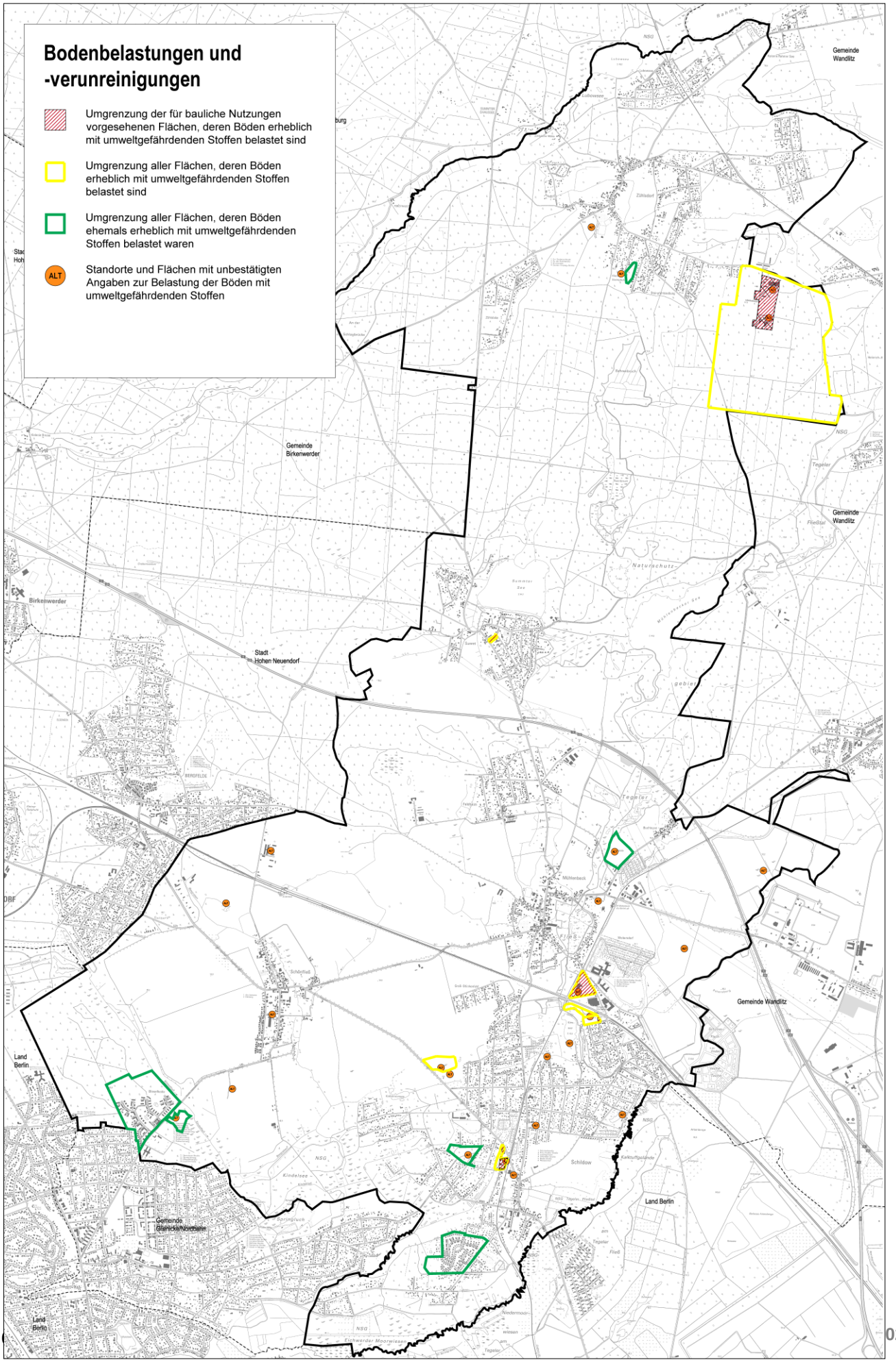


Abbildung 7 Bodenbelastungen und -verunreinigungen



12. HINWEISE

12.1 Schutzabstand Alt-Bohrloch

Erdöl-Erdgas-Tiefbohrung

Südlich der Glienicker Chaussee befindet sich eine stillgelegte Erdöl-Erdgas-Tiefbohrung (E Ob 1/68v; Rechtswert: 45 90 282,2 m, Hochwert 58 35 712,2 m im System RD/83). Im Umfeld der Erkundungsbohrung ist bei einer eventuellen Baumaßnahme auf Grund möglicher Setzungen ein Sicherheitsabstand von 25 m einzuhalten. In diesem Umkreis dürfen aus Standsicherheitsgründen keine festen Gebäude bzw. baulichen Anlagen mit besonderen statischen Anforderungen (z. B. Türme, Masten) errichtet werden. Ein Umkreis von 5 m darf nicht überbaut werden. Auf den Standort wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Beeinflussungsbereich Erdgasspeicher

Teilflächen entlang der südlichen Gemeindegrenze (z.B. Siedlung Bieselheide, Bereich um die Hermsdorfer Straße) liegen am Rand des Beeinflussungsbereiches des Gas-Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Durch den Speicherbetrieb können an der Erdoberfläche Bodenbewegungen erfolgen. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe im Regelfall nicht zu Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche. Ein Hinweis in der Planzeichnung ist daher nicht erforderlich; der Beeinflussungsbereich kann der Abbildung 5 entnommen werden.

TEIL B - UMWELTBERICHT

(s. gesondertes Dokument)

TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

C1 AUFSTELLUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land – mit ihren Ortsteilen Schildow, Mühlenbeck, Schönfließ und Zühlsdorf – hat mit Beschluss Nummer II/0848/13/04 vom 15.12.2014 die Auftragsvergabe zur Zusammenführung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 8. Januar 2015, Ausgabe 01/2015 bekanntgemacht. Die beiden Pläne werden gemeinsam aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan soll die bestehenden, rechtswirksamen Flächennutzungspläne für die einzelnen Ortsteile und ehemals selbstständigen Gemeinden ersetzen. Diese stammen alle aus dem Jahr 2002.

C2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

Der ausgearbeitete Vorentwurf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Nummer III/0364/16/18 vom 13.09.2016 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hierzu haben die Vorentwürfe zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan in der Zeit vom 17.11.2016 bis zum 18.12.2016 öffentlich ausgelegen. Innerhalb dieser Frist konnte die Öffentlichkeit zu dem Vorentwurf Stellung nehmen.

Ergänzend wurden die Planentwürfe bei einer Bürgerveranstaltung am 23.11.2016 öffentlich vorgestellt. Damit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs gegeben. Es erfolgte eine ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Bürgerveranstaltung im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 02. November 2016, Ausgabe 05/2016. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung während der Stellungnahmefrist auf der Website der Gemeinde in das Internet eingestellt

(Link: https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauleit-flaechennutzungsplaene-planungsunterlagen/jetzt-sind-sie-gefragt)

und konnten dort eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben von Ende Oktober und Anfang November 2016 über die öffentliche Auslegung der Vorentwürfe – einschließlich der ergänzenden Einstellung der Unterlagen in das Internet unter oben genanntem Link – unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 18.12.2016 gebeten. Sie wurden aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 6 (schriftliche) Stellungnahmen zu den Vorentwürfen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans eingegangen; dabei wurden Stellungnahmen mit mehreren Unterzeichnern als jeweils eine Stellungnahme gezählt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB – sind – einschließlich der Nachbargemeinden – insgesamt 30 schriftliche Stellungnahmen zu den Vorentwürfen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans eingegangen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB und nach weiterer Abstimmung mit den Ortsbeiräten wurden im Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Sicherheit und touristische Entwicklung am 5.7.2017 Vorgaben zur Weiterbearbeitung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan beschlossen, denen durch die Gemeindevertretung zugestimmt wurde. Aufgrund zwischenzeitlicher Änderungen der landesplanerischen Rahmenbedingungen, von Beschlüssen über Bebauungspläne sowie zur Berücksichtigung von Erkenntnissen aus dem parallel bearbeiteten Landschaftsplans sind im Zuge der Erstellung des Entwürfs einige weitere Änderungen des Entwurfs erforderlich geworden. Neben kleineren Anpassungen von Planzeichnung und Begründung gehören dazu die folgenden wesentlichen Änderungen:

- Die Anpassung der Lage der Haltepunkte der Heidekrautbahn an die aktuelle Planung
- Die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen am künftigen Haltepunkt der Heidekrautbahn und im Bereich Groß-Stückenfeld in Mühlenbeck
- Die Darstellung einer schmalen Wohnbaufläche sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ am westlichen Ortsrand südlich der Schönfließer Straße in Mühlenbeck
- Der Wegfall der Sonderbaufläche für einen zusätzlichen Schulstandort westlich der Ortslage von Schönfließ und die Neudarstellung eines Schulstandorts an der Grenze zu Bergfelde
- Die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ am Fuchsweg in Zühlsdorf
- Die Darstellung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf Grundlage des Landschaftsplan.

C3 FÖRMLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Für den Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 20. Dezember 2024) wurde vom 03.01.2024 bis zum 16.02.2024, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Teils wurden Nachfristen für die Beantwortung eingeräumt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Anschreiben und Zusendung der Unterlagen per E-Mail.

Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 32 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplans (mit Umweltbericht) eingegangen.

Im Ergebnis wurden die Planzeichnung und die Begründung einschließlich des Umweltberichts überprüft, angepasst und ergänzt. Änderungen der Planunterlagen, die auch die Plankonzeption berühren, sind die Folgenden:

- Auf die westliche Teilfläche der Wohnungsbauerweiterungsfläche W27 wird nunmehr verzichtet; Hintergrund sind die verhältnismäßig ungünstige Lage zu bestehenden und künftigen Haltepunkten des SPNV sowie die ablehnende Haltung des Ortsbeirats des Ortsteils Mühlenbeck.
- An drei Stellen im Ortsteil Zühlsdorf werden Sonderbauflächen für Wochenendhäuser zu Wohnbauflächen umgenutzt. Es handelt sich im Wesentlichen um Nachzeichnungen faktisch bereits erfolgter Entwicklungen in den Gebieten.
- Diejenigen Teile der Erweiterungsflächen W7 sowie G41, welche innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“ liegen, werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen. Im Zuge nachfolgender Planverfahren (FNP-Ergänzungen als eigenständige Verfahren oder in Verbindung mit Bebauungsplanverfahren) soll der Konflikt mit den Regelungen und Schutzzielen des LSG bewältigt werden.
- Unmittelbar an die gewerblichen Bauflächen an der Straße „Am Jägerhof“ angrenzend werden nunmehr gemischte, statt Wohnbauflächen dargestellt. Es entspricht der vorhandenen Nutzung und gewährleistet die Einhaltung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebots.
- Im Bereich der Buchhorster Straße wird ein örtlicher Grünzug in symbolischer Breite zwischen der gewerblichen und der angrenzenden Wohnbaufläche dargestellt, um den immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot Rechnung zu tragen.
- Die neu errichtete 380 kV-Hochspannungsleitung Neuenhagen-Wustermark-Henningsdorf „Nordring Berlin“, welche eine bisherige 110 kV-Hochspannungsleitung ersetzt, ist nicht als in Aussicht genommene oder planfestgestellte, sondern als bestehende Leitung nachrichtlich übernommen. Die abgelöste und mittlerweile zurückgebaute 110kV-Leitung wird nicht länger dargestellt.

C4 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr.9], S. 11).

ANLAGE

Verhältnis zwischen FNP und Landschaftsschutzgebiet
Überschneidungsbereiche und von der Darstellung im FNP ausgenommene Flächen

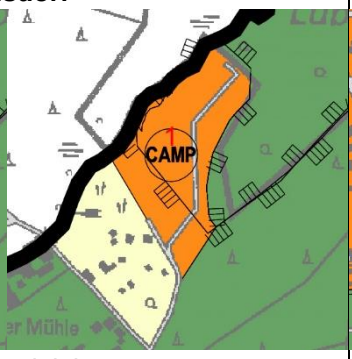
Nr.	Ortsteil - Lage	Gegenwärtige Nutzung	Planungsziel der Gemeinde	Fläche (ha)
1	Zühlsdorf - Campingplatz	Campingplatz	S-"Campingplatz"	2,77
2	Zühlsdorf - Havellandstraße Ostseite	Wohnbebauung, Garten	S-Wochenendhaussiedung	0,30
3	Zühlsdorf - Mühlenstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,03
4	Zühlsdorf - Mühlenstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,02
5	Zühlsdorf- nördl. Oranienburger Str.	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,06
6	Zühlsdorf- nördl. Oranienburger Str.	Wohnbebauung, Garten	Wohnbaufläche	0,04
7	Zühlsdorf - westl. Grüner Weg	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,17
9	Zühlsdorf – Basdorfer/ Buchenstraße	Wochenendhaus-/ Wohnbebauung	Wohnbaufläche	2,13
10	Mühlenbeck, Summt - Fischerweg	Gewerbliche Nutzung	gewerbliche Baufläche	0,35
13	Mühlenbeck - Zehnrutenweg	Wochenendhausbebauung	S-Wochenendhaussiedlung	0,79
15	Mühlenbeck - am Gymnasium	Verkehrsfläche	S-"Bildungseinrichtung"	0,05
16	Mühlenbeck - südl. Bahnhofstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,08
17	Mühlenbeck - südl. Bahnhofstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,03
18	Mühlenbeck - Wendestelle Woltersd. Str.	Verkehrsfläche (Wendefläche)	Wohnbaufläche	0,08
19	Mühlenbeck - Parkplatz Ezh.	Gewerbe, Parkplatz	gemischte Baufläche	0,08
20	Mühlenbeck - Bhf. Mühlenbeck-M'mühle	Parkplatz	Wohnbaufläche (P+R-Platz)	0,10
21	Schönfliieß - Bergfelder Chaussee	Wohnbebauung	gemischte Baufläche	3,63
22	Schönfließ - Mühlenweg	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,14
23	Schönfließ - Reitweg, östl. Sportplatz	Wochenendhausbebauung	S- Wochenendhaussiedlung	0,75
24	Schönfließ - Schönfließer Str. (Bergfelde)	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,29
25	Mühlenbeck - Schillerstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,14
26	Schildow - Kleiststraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,07
27	Schildow - Kleiststraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,17
28	Schildow - Katharinenstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,08
29	Schildow - Schönfließer Straße	Verkehrsfläche	gemischte Baufläche	0,19
30	Schildow - nördl. Hauptstraße	Gewerbe, Garten, Koppel	gemischte Baufläche	0,11
32	Schildow – Breite Straße	Garten	gemischte Baufläche	0,15
33	Schildow - Ebereschenstraße	Wohnbebauung, Garten	Wohnbaufläche	0,13
34	Schildow - Magdalenenstraße	Wohnbebauung, Garten	Wohnbaufläche	0,11
35	Schildow - Magdalenenstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,08
36	Schildow - Magdalenenstraße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,30
37	Schildow - Hermdorfer Straße	Wohnbebauung	Wohnbaufläche	0,06
38	Schildow - nördl. Bahnhofstraße	Wald, Nebengebäude	Wohnbaufläche	0,17
40	Mühlenbeck - östl. Mühlenbecker Str.	Grün	gewerbliche Baufläche	1,2
47	Mühlenbeck - östl. Heidkrautbahn	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	5,5
48	Mühlenbeck - östl. Heidekrautbahn	Landwirtschaft	gewerbliche Baufläche	2,1

Erläuterung: Bei den in grauer Schrift dargestellten Überschneidungsbereichen handelt es sich um Kleinstflächen (<0,2 ha), auf denen bereits eine Bebauung genehmigt wurde oder Konflikte mit der LSG-Verordnung nicht zu befürchten sind bzw. auf der B-Plan- oder Genehmigungsebene gelöst werden können. Diese Flächen werden in die angrenzenden Bauflächen einbezogen.
Die in schwarzer Schrift dargestellten Flächen werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, d.h. sie bleiben in der Planzeichnung weiß. Bei Vorliegen konkreter Vorhaben ist der FNP im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zu ändern. In der Tabelle wird für diese Flächen das langfristige Planungsziel der Gemeinde benannt.

Von der Darstellung im FNP ausgenommene Flächen, mit Planungsziel der Gemeinde

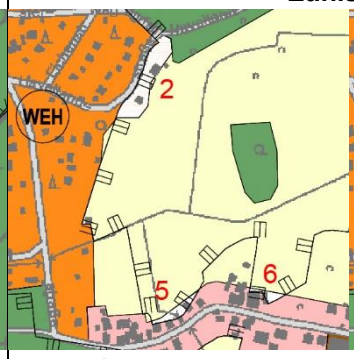
Sonderbaufläche Campingplatz, Zühlsdorf

Hauptplan

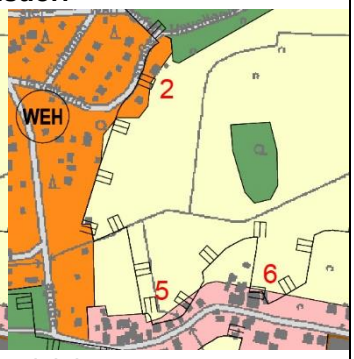


Zielplanung

Sonderbaufläche Wochenendhaus Havellandstraße, Zühlsdorf



Hauptplan



Zielplanung

Wohnbaufläche Grüner Weg, Zühlsdorf

Hauptplan

Zielplanung

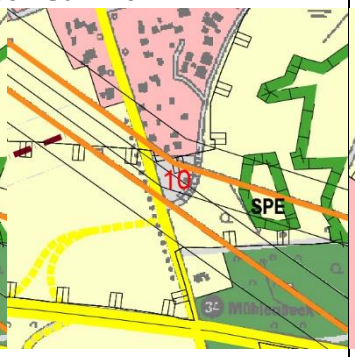
Wohnbaufläche Basdorfer- / Buchenstraße, Zühlsdorf

Hauptplan

Zielplanung

Gewerbliche Baufläche Fischerweg Straße, Mühlenbeck-Summt

Hauptplan



Zielplanung

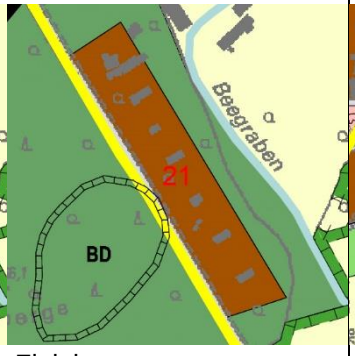
Sonderbaufläche Wochenendhaus Zehnrutenweg, Mühlenbeck

Hauptplan

Zielplanung

Gemische Baufläche Bergfelder Chaussee, Schönfließ

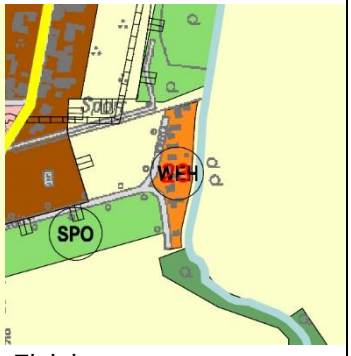
Hauptplan



Zielplanung

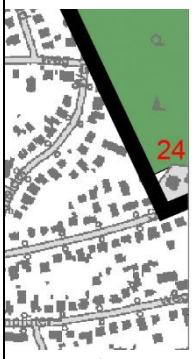
Sonderbaufläche Wochenendhaus Reitweg, Schönfließ

Hauptplan



Zielplanung

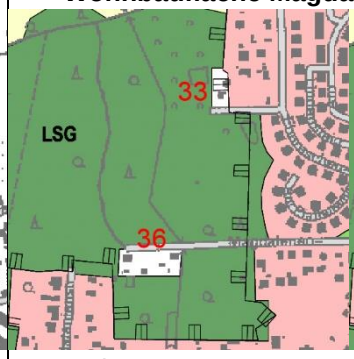
Wohnbaufläche Schönfließer Straße, Schönfließ



Hauptplan

Zielplanung

Wohnbaufläche Ebereschenstraße, Schildow
Wohnbaufläche Magdalenenstraße, Schildow



Hauptplan

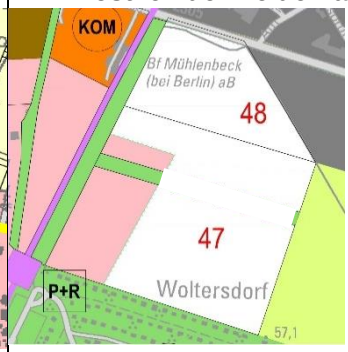
Zielplanung

Wohnbaufläche Bahnhofstraße, Schildow

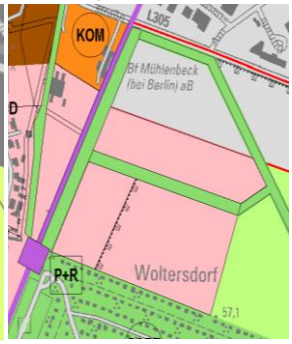
Hauptplan

Zielplanung

Wohnbaufläche / gewerbliche Baufläche östlich der Heidekrautbahn, Mühlenbeck



Hauptplan



Zielplanung