

Gemeinde Mühlenbecker Land
Ortsteil Zühlsdorf



Bebauungsplan GML Nr. 2
„Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße“

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a BauGB

Stand: 5. März 2026

I. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A BAUGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße“ über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel und Zweck der Planung sowie wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan GML Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Gebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen. Damit wird die bestehende gewerbliche Nutzung rechtlich gesichert und eine geordnete, langfristige Entwicklung des Standortes ermöglicht.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der naturräumlichen Randbereiche des Plangebiets. Diese werden als private Grünflächen und Wald festgesetzt, um sie dauerhaft zu erhalten und als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet, den angrenzenden Wohnnutzungen sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ zu entwickeln. Durch gezielte Bepflanzungen und die Förderung der biologischen Vielfalt wird ein Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Nutzung und ökologischen Belangen hergestellt.

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass die gewerbliche Ansiedlung umweltverträglich erfolgt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten, Dachbegrünungen und Versickerungsflächen werden Immissionschutzbelange berücksichtigt, um die Belastung für Anwohner und Umwelt zu minimieren. Die Planung basiert auf einer schalltechnischen Untersuchung, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohnnutzungen gewährleistet.

Die bestehende verkehrliche Erschließung wird weiterhin genutzt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 10, B 273) bietet günstige Voraussetzungen für Gewerbeansiedlungen.

2. Ausgangslage und Nutzung

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine jahrzehntelange gewerbliche Nutzung geprägt, die bis in die 1930er-Jahre zurückreicht. Ursprünglich von den Brandenburgischen Motorenwerken (Bramo) für die Produktion von Flugzeugmotoren genutzt, diente das Gelände nach dem Zweiten Weltkrieg dem Ministerium für Staatssicherheit als Ausbildungsstätte. Seit den 1990er-Jahren befindet es sich in Privatbesitz und wird heute vorrangig als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt, wobei auf den Dächern der Carports Photovoltaikanlagen installiert sind. Die bestehende Bebauung besteht aus mehreren Hallen, Lager- und Bürogebäuden sowie den Carportanlagen, die sich über den nördlichen und zentralen Bereich des Grundstücks erstrecken.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine unbebaute, unversiegelte Fläche mit Scherrasen und ruderaler Vegetation. Während der nördliche und zentrale Teil des Gebietes durch die gewerbliche Nutzung und Versiegelung geprägt ist, bieten die Randbereiche mit Wald- und Gehölzstrukturen sowie offenen Gras- und Staudenfluren naturnahe Ausgleichsflächen. Diese Bereiche sind für den Erhalt

der biologischen Vielfalt und als Puffer zu den angrenzenden Wohnnutzungen und dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ von Bedeutung.

2.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Neue Straße erschlossen, die als Mischverkehrsfläche ohne separate Rad- oder Fußwege ausgebildet ist. Die Straße verbindet das Gebiet mit der Zühlsdorfer Straße, die in östlicher Richtung nach Basdorf und in westlicher Richtung nach Zühlsdorf führt. Eine weitere Anbindung besteht über die Basdorfer Straße, die eine Verbindung zur Landesstraße L 21 und damit zur Autobahn A 10 (Berliner Ring) herstellt. Die bestehende Erschließung ermöglicht eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, während die interne Verkehrsführung innerhalb des Gebiets über drei Zufahrten von der Neuen Straße aus erfolgt.

Für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht keine direkte Anbindung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich am Bahnhof Zühlsdorf (ca. 2,5 km entfernt) mit Anschluss an die Regionalbahn RB 27 sowie an die Buslinie 806. Die Buslinie 891 bedient zusätzlich die Haltestelle „Zühlsdorf Kirche“ in etwa 2 km Entfernung.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch bestehende Anschlüsse an das Strom- und Wassernetz gesichert, während das Abwasser derzeit in eine Sammelgrube geleitet wird.

2.3 Umwelt und Naturschutz

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlich geprägten Umfeld, das im Osten, Norden und Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ grenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs selbst sind zwei Waldflächen mit einer Gesamtgröße von etwa 4.600 m² vorhanden, die gemäß Forstamt Oberhavel als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft werden. Diese Bereiche sowie die angrenzenden Gehölzstrukturen und ruderalen Gras- und Staudenfluren bilden wichtige Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten und tragen zur biologischen Vielfalt bei. Die südliche Teilfläche des Gebiets ist als Scherrasen mit trockenem Standort ausgeprägt, auf dem unter anderem die Sand-Strohblume, eine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art, nachgewiesen wurde.

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung (2023/2024) wurden im Plangebiet 23 europäische Brutvogelarten sowie 10 Fledermausarten erfasst, darunter streng geschützte Arten wie Buntspecht, Neuntöter und Sperber. Die vorhandenen baulichen Strukturen – wie Hallen, Carports und Lagerflächen – bieten Quartiere für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten. Ein Einzelnachweis der Zauneidechse erfolgte im südlichen Bereich. Zudem wurden bei den Kartierungen zwei Völker der hügelbauenden Waldameise aufgefunden, die als besonders schützenswert gelten.

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, was bei Erdarbeiten eine vorherige Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erfordert. Zudem befindet sich der gesamte Geltungsbereich derzeit im Eintragungsverfahren als Bodendenkmal (Nr. 70640), da das Areal historisch als Standort der Brandenburgischen Motorenwerke (Bramo) und später als Zwangsarbeiterlager genutzt wurde. Altlastenuntersuchungen aus dem Jahr 2006 ergaben keine flächendeckenden Kontaminationen, allerdings wurden punktuelle Belastungen durch Schwermetalle und historische Auffüllungen (Bauschutt, Asche) festgestellt, die bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan GML Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße“ dient als zentrales Dokument für die strategische Umweltprüfung nach § 2a BauGB und analysiert die Auswirkungen der Planung auf alle relevanten Schutzgüter. Er basiert auf einer umfassenden Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustands, die sowohl die historische Nutzung des Geländes als auch die heutige Situation berücksichtigt. Das Plangebiet war ursprünglich ein Standort der Brandenburgischen Motorenwerke (Bramo) und wurde später vom Ministerium für Staatssicherheit genutzt, was zu einer starken anthropogenen Überprägung führte. Heute ist das Gebiet vor allem durch Carportanlagen mit Photovoltaik und gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Umweltbericht bewertet diese Nutzung als Innenentwicklung auf bereits versiegelten Flächen, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB fördert.

Ein Schwerpunkt des Umweltberichts liegt auf der Eingriffsbilanzierung nach den „Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg“ (HVE). Hier wird der geplante Eingriff durch die Neuversiegelung von maximal 3.623 m² im südlichen Teil des Gebiets durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dazu gehören die Anpflanzung von Gehölzflächen, die extensive Dachbegrünung sowie die Sicherung bestehender Wald- und Grünstrukturen. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die planbedingten Beeinträchtigungen durch diese Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden können. Ein geringfügiges Defizit von etwa 700 m² soll durch externe Entsiegelungsmaßnahmen auf einem benachbarten Flurstück in der Gemarkung Basdorf kompensiert werden. Diese Maßnahme ist vertraglich im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Prognose der Umweltauswirkungen zeigt, dass durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet keine erheblichen negativen Effekte auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Das Niederschlagswasser wird weiterhin auf dem Grundstück versickert, und durch die Dachbegrünung wird sogar eine verbesserte Rückhaltung erreicht. Auch für das Schutzgut Klima/Luft werden keine signifikanten Beeinträchtigungen prognostiziert, da die zusätzliche Versiegelung gering ausfällt und durch die begrünter Flächen sowie die Anpflanzung von Gehölzen positive Effekte auf das Mikroklima erwartet werden. Die Lärmimmissionen werden durch festgesetzte Emissionskontingente begrenzt, um die angrenzenden Wohngebiete zu schützen. Insgesamt weist der Umweltbericht nach, dass die Planung den Zielen des Umweltschutzes entspricht und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht, ohne die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dauerhaft zu beeinträchtigen.

3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan GML Nr. 2 basiert auf dem Artenschutzfachbeitrag (AFB) vom Juli 2025. Dieser Beitrag untersucht das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet, darunter Fledermäuse, europäische Brutvögel und Reptilien, und bewertet die potenziellen Auswirkungen der Planung auf diese Artengruppen.

Ein zentraler Befund des AFB ist der Einzelnachweis einer Zauneidechse auf der südlichen Teilfläche des Gebiets. Die Zauneidechse ist als streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG eingestuft. Obwohl während der Kartierungen (Juni bis August 2023 und März 2024) keine stabile Population nachgewiesen werden konnte, wird der südliche Bereich als potenzieller Lebensraum für die Art eingestuft. Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Function) vorgeschlagen. Dazu

gehören das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns vor Baubeginn sowie die Anlage offener Sandflächen und Totholzhaufen als Ersatzhabitat.

Ein weiterer Schwerpunkt des AFB liegt auf den Fledermäusen, von denen zehn verschiedene Arten im Plangebiet nachgewiesen wurden, darunter streng geschützte Arten wie die Breitflügelfledermaus und das Graue Langohr. Die bestehenden Gebäudestrukturen, insbesondere die Carports und Hallen, bieten wichtige Quartiere für diese Arten. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten, sieht der AFB unter der Maßnahme M3 vor, Fledermauskästen und Nisthilfen für Mauersegler zu installieren. Zudem wurden Bauzeitenregelungen (Oktober bis Mitte Februar) festgelegt, um die Aktivitätsphasen der Fledermäuse nicht zu stören.

Für die Brutvögel, darunter 23 nachgewiesene Arten wie Buntspecht, Neuntöter und Trauerschnäpper, werden ebenfalls Ersatzniststätten in Form von Halbhöhlen- und Höhlenkästen vorgesehen, um den Verlust von Nistmöglichkeiten durch den Abriss von Gebäuden auszugleichen.

Die untere Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Oberhavel hat in ihrer Stellungnahme vom 13.02.2025 darauf hingewiesen, dass die Kartierung der Zauneidechse nicht den fachlichen Anforderungen entspricht, da Begehungen in der Paarungszeit (Mai) und zur Nachweisführung von Schlüpflingen (September) fehlen. In Abstimmung mit der uNB wurde daher ein zusätzlicher Kartiergang im September 2025 durchgeführt, um das Vorkommen einer kleinen Population endgültig zu klären oder auszuschließen. Da keine Schlüpflinge im September 2025 gefunden wurden, werden bis auf die Lesesteinhaufen in Maßnahme M9, ergriffen.

Die uNB betont zudem, dass artenschutzrechtliche Verbote nicht abwägungsfähig sind und daher konkrete Vermeidungsmaßnahmen bereits auf der Ebene des Bebauungsplans festzusetzen sind, um die Vollzugsfähigkeit des Plans zu gewährleisten. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen – darunter auch die ökologische Baubegleitung – wird im AFB bestätigt, dass keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden und somit keine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

3.3 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel unter der Nummer 053665 0138 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Historisch betrachtet, handelt es sich um eine ehemalige militärische Liegenschaft, auf der von 1936 bis 1945 Flugzeugmotoren produziert wurden. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gelände durch die Rote Armee demontiert und später von der Deutschen Telekom sowie anschließend als Stellplatz für behördlich sichergestellte Fahrzeuge genutzt.

Eine orientierende Untersuchung aus dem Jahr 2006 (Ingenieurbüro Dr. Hafner) ergab, dass zwar keine flächendeckenden Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) oder leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vorliegen, jedoch punktuelle Belastungen durch Schwermetalle und historische Auffüllungen (Bauschutt, Asche, Schlackereste) bis zu einer Tiefe von 2,4 Metern nicht ausgeschlossen werden können. Besonders relevant ist dabei die Verdachtsfläche 4, auf der sich ehemals eine Fertigungshalle für Flugzeugmotoren befand und wo Bodenbelastungen durch ölhaltige Metallspäne festgestellt wurden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel hat in ihrer Stellungnahme vom 13.02.2025 darauf hingewiesen, dass bei Nutzungsänderungen oder Erdarbeiten eine wirkungspfadbezogene Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit der Behörde durchzuführen ist. Gemäß § 4 Abs.

4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) müssen dabei die planungsrechtlich zulässige Nutzung und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis berücksichtigt werden. Sollten bei Baumaßnahmen ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise unverzüglich mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, um eine schädliche Bodenveränderung zu vermeiden. Die Behörde betont zudem, dass die entsprechenden Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet werden müssen, was in der Planzeichnung eingetragen wurde.

Für den Rückbau von Gebäuden oder die Entsiegelung von Flächen – insbesondere im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 10 in der Gemarkung Basdorf – ist sicherzustellen, dass keine kontaminierten Materialien unsachgemäß entsorgt werden. Die Abfallentsorgung hat gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zu erfolgen, wobei gefährliche Abfälle der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH anzudienen sind.

Die Eigentümerin wurde darüber informiert, dass im Falle von Kampfmittelverdacht eine Freimachung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich ist, da das Gebiet in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt. Insgesamt wird im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt, dass altlastenbezogene Pflichten eingehalten werden, indem die notwendigen Untersuchungen auf die Ebene der Baugenehmigung abgeschichtet werden. Dort sind dann konkrete Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen, um die Sicherheit für Mensch und Umwelt zu gewährleisten.

4. Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 2 „Solarcarportanlage südlich der Basdorfer Straße“ durch eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 1 vom 05.04.2011. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 22.04.2011 bis zum 23.05.2011 in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19, aus. Ergänzend wurden die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land sowie im zentralen Internetportal des Landes Brandenburg zugänglich gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise von Bürgern oder Bürgerinnen vorgebracht.

Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.06.2011 bis zum 07.07.2011, mit dem insgesamt 38 Behörden, Nachbargemeinden und Vereine über das Planvorhaben informiert und zur Äußerung aufgefordert wurden. 27 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich geäußert, wobei die Stellungnahmen überwiegend keine Einwände enthielten oder konstruktive Hinweise zur Verbesserung der Planunterlagen lieferten.

Wesentliche Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

Keine grundsätzlichen Bedenken: Die Mehrheit der Träger öffentlicher Belange, darunter das Amt für Forstwirtschaft Borgsdorf, die Gemeinden Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn und Wandlitz, die E.ON edis AG, die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH sowie die Niederbarnimer Eisenbahn AG äußerten keine Einwände gegen das Planvorhaben.

Hinweise zur Umweltprüfung und Eingriffsregelung: Das Landesumweltamt Brandenburg (Referat RW 4 – Immissionsschutz) wies darauf hin, dass die geplante Nutzung als Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung liegt und daher Immissionsschutzbelange besonders zu berücksichtigen sind. Um mögliche Konflikte zu vermeiden, wurde empfohlen einen Übergangsbereich einzuplanen, um die einen Nutzungskonflikt zu vermeiden.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel forderte eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Rodungen) nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die Gemeinde argumentierte, dass das Gelände als militärische Konversionsfläche bereits stark vorbelastet ist und die sukzessive Bestockung der südlichen Fläche in den 1990er-Jahren keine hochwertigen Biotop darstellte. Dennoch wurden umfangreiche Ersatzpflanzungen (32 einheimische Laubbäume und 1.820 Sträucher) aufgenommen, um den Verlust von Gehölzflächen auszugleichen.

Altlasten und Bodenschutz: Die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde wies darauf hin, dass das Plangebiet im Altlastenkataster als altlastenverdächtige Fläche (ALKAT-Nr. 0536650138) registriert ist, da es sich um den Standort der ehemaligen Brandenburgischen Motorenwerke (Bramo) handelt. Da keine Eingriffe in den Boden geplant waren, wurden keine weiteren Untersuchungen gefordert. Allerdings wurde betont, dass bei späteren Erdarbeiten (z. B. für Fundamente oder Leitungsverlegungen) ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche an die Behörde zu melden sind. Dieser Hinweis wurde in die Begründung und Planzeichnung aufgenommen.

Kampfmittelbelastung: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei Brandenburg bestätigte, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Für Erdarbeiten ist daher eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich, die entweder durch den Vorhabenträger beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt oder durch eine Fachfirma nachgewiesen werden muss. Dieser Hinweis wurde in die Planunterlagen integriert, um die Sicherheit bei späteren Baumaßnahmen zu gewährleisten.

Einzelhandelssteuerung (IHK Potsdam): Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam äußerte Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet. Sie empfahl, die textlichen Festsetzungen so zu gestalten, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde vermieden werden. Konkret wurde vorgeschlagen:

- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet oder
- Beschränkung auf kleine, nahversorgungsrelevante Betriebe (max. 100–150 m² Verkaufsfläche) bzw.
- Zulassung von Annexhandel (Direktverkauf von Produkten ansässiger Handwerks- oder Produktionsbetriebe).

Die Gemeinde nahm diese Hinweise zur Kenntnis und formulierte die textlichen Festsetzungen um, sodass keine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen entsteht.

Verkehrsbelange: Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) bestätigte, dass die Planungsabsicht aus verkehrlicher Sicht keine landesplanerischen Konflikte aufwirft. Die Errichtung der Solarcarportanlage wurde als Nachnutzung und Nachverdichtung eines bereits vorgeprägten Standortes bewertet, was verkehrsplanerisch unproblematisch ist.

Wasserrechtliche Belange: Das Landesumweltamt (Referat RW 5 – Wasserbewirtschaftung) betonte, dass die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken ist, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden, wobei die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein Bodengutachten genauer untersucht werden sollte. Die Gemeinde verzichtete zwar auf ein separates Bodengutachten, verwies jedoch auf die sandigen, versickerungsfähigen Böden im Plangebiet.

Fazit der frühzeitigen Beteiligung

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden sorgfältig geprüft und – wo erforderlich – in die Planung integriert. Fachlich begründete Hinweise, wie die Anpassung der Gewerbegebietsfestsetzung (GE → GEe) oder die Ergänzung von Ersatzpflanzungen, flossen direkt in die Planunterlagen ein. Konfliktträchtige Punkte, etwa zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen, wurden abgewogen und durch angepasste textliche Festsetzungen gelöst, um Planungssicherheit zu schaffen.

Hinweise ohne unmittelbare Relevanz – wie Bestätigungen von Nachbargemeinden – wurden zur Kenntnis genommen, während umsetzungsbezogene Hinweise (z. B. zu Altlasten oder Kampfmitteln) an den Vorhabenträger weitergegeben wurden. Durch diese transparente und abwägungsgerechte Vorgehensweise wurde sichergestellt, dass der Bebauungsplan rechtssicher aufgestellt werden konnte.

4.2 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit für den Entwurf des Bebauungsplans GML Nr. 2 „Solarcarportanlage südlich der Basdorfer Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.11 bis einschließlich 05.12.2011 in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land durchgeführt.

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise von Bürgern oder Bürgerinnen vorgebracht.

Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 10.12.2011 sind 25 Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen.

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) im Jahr 2011 brachte vor allem konkrete fachliche Hinweise hervor, die sich auf Umwelt-, Immissionsschutz- und planungsrechtliche Belange konzentrierten. Ein zentraler Kritikpunkt war die Festsetzung als reines Gewerbegebiet (GE), das aus Immissionsschutzgründen problematisch erschien, da das Plangebiet direkt an Wohnbebau-

ung grenzt. Das Landesamt für Umwelt (Referat Immissionsschutz) empfahl daher, das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) auszuweisen, um Lärm- und Emissionskonflikte langfristig zu vermeiden.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unvollständig sei, da bauvorbereitende Rodungen nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die Bilanzierung wurde nicht angepasst, da die Fläche als militärische Konversionsfläche bereits stark vorbelastet ist und die Ersatzpflanzungen (32 Laubbäume, 1.820 Sträucher) den Verlust von Gehölzen ausgleichen.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Altlasten und Kampfmitteln: Die untere Bodenschutzbehörde wies darauf hin, dass das Gebiet als altlastenverdächtig (ALKAT-Nr. 0536650138) registriert ist und bei Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche gemeldet werden müssen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst forderte eine Freimachungsbescheinigung vor Baubeginn.

Die IHK Potsdam kritisierte, dass die textlichen Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen nicht ausreichend seien, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen, und schlug vor, entweder Einzelhandel komplett auszuschließen oder auf kleine, nahversorgungsrelevante Betriebe (max. 100–150 m²) zu beschränken. Diese Hinweise wurden teilweise übernommen, indem die Gewerbegebietsfestsetzung ergänzt wurde.

Keine Einwände kamen von den Nachbargemeinden sowie den meisten Fachbehörden, die keine direkten Berührungen mit dem Planvorhaben sahen. Die Stellungnahmen ohne konkrete Handlungsaufforderungen wurden zur Kenntnis genommen, während fachlich begründete Anregungen direkt in die Planung einfließen.

4.3 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Nach einer erfolgten Überarbeitung wurde des Entwurfs und der inhaltlichen Berücksichtigung der Stellungnahmen, erfolgte der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan GML Nr. 2 „Solarcarportanlage südlich der Basdorfer Straße“ in der Gemeindevertreterversammlung am 18.04.2012 (Beschluss Nr. II/0586/12).

4.4 Vorprüfung durch den Landkreis Oberhavel

Der Bebauungsplan GML Nr. 2 „Solarcarportanlage südlich der Basdorfer Straße“ wurde vom Landkreis geprüft. Im Schreiben vom 28.08.2012 wird mitgeteilt, dass vor allem folgende Punkte im Bebauungsplan und dem Aufstellungsverfahren zu bemängeln sind:

- Unbestimmtheit einzelner textliche Festsetzungen
- Fehlende Begründungen einzelner textliche Festsetzungen
- Fehlerhafter Umweltbericht
- Fehlerhafte Abwägung zu den Punkten Einzelhandel, Altlasten sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die notwendige Überarbeitung die Grundzüge der Planung berührt und somit ein weiterer Beteiligungsverfahrensschritt gemäß § 4a BauGB erforderlich ist.

4.5 Wiederaufnahme des Verfahrens

Nachdem der Landkreis Oberhavel seine Einschätzung im Schreiben vom 28.08.2012 mitteilte, sind keine weiteren Schritte unternommen worden.

Auf Antrag der Eigentümerin wurde eine Wiederaufnahme des Verfahrens beantragt. Am 10.01.2023 wurde in der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf Wiederaufnahme beschlossen (Beschluss Nr. IV/0633/22).

4.6 Überarbeitung des Entwurfs, Entwurfsbeschluss sowie erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Mit Neuaufnahme des Verfahrens erfolgte eine grundlegende Prüfung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren sind umfangreiche Änderungen vorgenommen worden, die zu Teilen auch aus einer geänderten Gesetzeslage herrühren.

Geändert wurden folgende Festsetzungen:

- Verzicht des eingeschränkten Gewerbegebiets
- Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einem flächenbezogenen Schalleleistungspegel für acht Teilgebiete, die die angrenzende Wohnnutzung schützt
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben - Werksverkäufe und Annexhandel im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben weiterhin zulässig
- Durchgängige Festsetzung der baulichen Höhe (Oberkante) auf 67 m ü. NHN bzw. 10 m bis 15 m über dem Boden
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäude über 50 m Länge zulässt
- Nordosten des Geltungsbereichs wird entsprechend der fortbehördlichen Karten als Wald festgesetzt
- Bindungs- und Anpflanzflächen, die als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme vorgesehen waren, überlagerten sich in der alten Fassung mit dem Gewerbegebiet. In der neuen Fassung sind die Flächen als private Grünflächen dargestellt worden. Die überlagernden Bindungs- und Anpflanzflächen bleiben dabei erhalten. Konkretisierende Festsetzungen zu den Anpflanz- und Bindungsflächen wurden aufgenommen.
- Mindestens 50% der Dachflächen müssen zur Verbesserung der Niederschlagsabflüsse und aus klimatischen Gründen begrünt werden
- Kennzeichnung der vorhandenen Altlasten als Altlastenverdachtsflächen

5. Erneute formelle Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Am 02.12.2024 wurde in der Gemeindevertretung der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans GML 02 „Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße“ und der Beschluss der öffentlichen Auslegung (Beschluss-Nr. IV/0050/24/03) gefasst.

Öffentlichkeit

Die Bekanntmachung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 1 vom 05.04.2024. Die Planunterlagen lagen in

der Zeit vom 22.04.2025 bis zum 23.05.2025 während im gemeinsamen Bauamt der Gemeinden Mühlen-becker Land und Glienicke/Nordbahn, 16567 Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19 aus. Ergänzend wurden die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land und im zentrale Internetportal des Landes Brandenburgs zugänglich gemacht.

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise von Bürgern oder Bürgerinnen vorgebracht.

Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 22.04.2025. Insgesamt wurden 39 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 7 Nachbargemeinden angeschrieben; 19 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden haben sich geäußert.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2025 brachte vor allem fachliche Hinweise zu Planungsdetails, Umwelt- und Artenschutz. Die abwägungsrelevanten Hinweise und Anmerkungen sind unter Punkt 5.1 – Abwägung der Stellungnahmen, zu finden.

Der Landkreis Oberhavel forderte eine Präzisierung in der Legende (z. B. Höhenbezugssystem) und Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen, während die untere Naturschutzbehörde die unvollständige Kartierung der Zauneidechse (fehlende Begehungen im Mai/September) sowie das Vorkommen der Sand-Strohblume als besonders schützenswert einstuft. CEF-Maßnahmen (Reptilienschutzzaun, Habitatanreicherung) und eine ergänzte Pflanzliste für gebietsheimische Gehölze wurden gefordert.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Altlasten und Bodenschutz: Die untere Bodenschutzbehörde bestätigte den Altlastenverdacht (ALKAT-Nr. 0536650138) und forderte wirkungspfadbezogene Untersuchungen bei Erdarbeiten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst erinnerte an die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung.

Die IHK Potsdam begrüßte die flexiblere Gewerbegebietsnutzung, betonte aber die Wichtigkeit der Einzelhandelssteuerung, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.

Die Wasserbehörden forderten die Sicherung der Niederschlagswasserversickerung, während die Denkmalschutzbehörde auf die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen (Bodendenkmal Nr. 70640) hinwies.

Die Verkehrsbehörden sahen keine Bedenken hinsichtlich der Erschließung.

5.1 Abwägung der Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Hinweis / Einwand	Umgang
Landkreis Oberhavel Bereich Planung	Legende unklar: Höhenbezugs- system (DHHN2016) nicht hin- reichend definiert; Teilüber- schriften („Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche“) fehler- haft.	Legende angepasst (Höhenbe- zug über NHN nun eindeutig; Überschriften korrigiert zu „Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen“).
	Textliche Festsetzung Nr. 3 (Einzelhandel): Bezug auf „Leit- linie 4“ (Nachbarschaftsläden) städtebaulich nicht gerechtfertigt, da Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) nicht für Wohnum- feld-Nahversorgung vorgese- hen ist.	Teilweise gefolgt: Festsetzung bezieht sich nun auf Leitlinie 6 (Einzelhandelsentwicklung au- ßerhalb der Zentren); Hinweis auf Leitlinie 6 in Begründung ergänzt. Zulässigkeit von max. 50 m ² Verkaufsfläche (Leitlinie 4) bleibt erhalten.
	Textliche Festsetzung Nr. 9 (Bepflanzung): Fehlt in Plan- zeichnung; Pflanzliste mit ge- bietsheimischen Gehölzen (Ge- hölzlerlass Brandenburg 2024) erforderlich.	Festsetzung Nr. 9 in Planzeich- nung ergänzt; Verweis auf Ge- hölzlerlass 2024 aufgenommen. Keine exakte Artenbenennung (durch mittel- bis langfristige Standortveränderungen).
	Externe Entsiegelungsmaß- nahme (Flurstück 10, Gemarkung Basdorf): Rechtliche Sicherung erforderlich, dass Fläche keiner erneuten Bebauung zugeführt wird.	Rückbau des Gebäudes bzw. alternative Entsiegelung (zwei Wegeflächen) im städtebaulichen Vertrag verankert; Hin- weis auf Planzeichnung aufge- nommen.
Untere Naturschutzbehörde	Zauneidechsen-Kartierung un- vollständig: Fehlende Bege- hungen in Paarungszeit (Mai) und für Reproduktionsnach- weis (September). Potenziell kleine Population (6–20 Indivi- duen) auf südl. Teilfläche.	Ergänzender Kartiergang im September 2025 wurde durch- geführt (Fokus: Schlüpfungs- nachweis). Kein Fund von Schlüpflingen. Ergebnisse sind in den Artenschutzfachbeitrag eingeflossen. Kein Mai-Termin (in Abstimmung mit uNB ver- zichtbar).
	Sand-Strohblume (besonders geschützt nach BArtSchV) auf südl. Teilfläche: Keine Vermei- dungsmaßnahmen im AFB; Ge- fahr von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).	CEF-Maßnahmen (Reptilien- schutzzaun, Habitatanreiche- rung) und Ersatzfläche (Fläche C) für Sand-Strohblume/Zau- neidechse im städtebaulichen

		Vertrag verankert. Neuuntersuchung im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen.
	Textliche Festsetzung Nr. 9 (Bepflanzung) fehlt in Planzeichnung.	Festsetzung in Planzeichnung ergänzt; Verweis auf Gehölzerlass Brandenburg 2024 aufgenommen.
	Rückbau der Ruine (Wandlitz): Unklar, ob es sich um Hochbau handelt (relevant für Faktor 2,0 in HVE). Artenschutzrechtliche Prüfung vor Rückbau erforderlich.	Beschreibung des Gebäudes + Foto in Umweltbericht ergänzt; ganzheitlicher Rückbau (kein stückweiser Abbruch) vereinbart. Alternative: Rückbau von zwei Wegeflächen (700 m ²).
Untere Bodenschutzbehörde	Altlastenverdacht (ALKAT-Nr. 0536650138): PAK-Belastungen in Auffüllungen (bis 2,5 m mächtig); Erforderlichkeit von wirkungspfadbezogenen Altlastenuntersuchungen bei Nutzungsänderung.	Hinweis zur Kenntnis genommen; Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche in Planzeichnung. Untersuchungen erst im Baugenehmigungsverfahren (in Abstimmung mit Behörde).
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	Bodendenkmal Nr. 70640 („Waldwerk“ der Brandenburgischen Motorenwerke): Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe (§ 9 BbgDSchG); archäologische Begleitung bei Funden erforderlich.	Hinweis auf laufendes Eintragsverfahren in Begründung; keine nachrichtliche Übernahme (noch nicht eingetragen). Eigentümerin über Pflichten informiert.
Kampfmittelbeseitigungsdienst	Kampfmittelbelastetes Gebiet: Freimachungsbescheinigung vor Baubeginn erforderlich.	Hinweis in Begründung und Planzeichnung aufgenommen; Eigentümerin informiert.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 2 wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft, um die städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele bestmöglich zu vereinen. Eine mögliche Variante bestand in der Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dass eine zweckgebundene Nutzung, etwa für Solarcarports oder eine Kombination aus Gewerbe und erneuerbaren Energien, ermöglicht hätte. Allerdings wäre damit ein erheblicher planerischer Mehraufwand verbunden gewesen, da Sondergebiete eine präzise Zweckbestimmung erfordern, die den flexiblen Entwicklungsbedarf des Gebiets nicht ausreichend abgedeckt hätte. Zudem hätte diese Lösung keine wesentlichen Vorteile gegenüber der gewählten Gewerbegebietsfestsetzung geboten, da die bestehende gewerbliche Prägung bereits eine klare Ausrichtung auf ein Gewerbegebiet nahelegt.

Eine weitere Überlegung betraf die Beibehaltung der ursprünglichen Planung als reines Solarcarportgebiet. Diese Option hätte zwar den Fokus auf erneuerbare Energien gestärkt, jedoch die wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit des Gebiets stark eingeschränkt. Da das Gelände bereits über eine gute

Erschließung und bestehende gewerbliche Nutzungen verfügt, wäre eine reine Festlegung auf Solarcarports nicht sinnvoll gewesen. Stattdessen ermöglicht die Umwidmung zu einem Gewerbegebiet eine flexiblere Nachnutzung, die sowohl Photovoltaikanlagen als auch weitere gewerbliche Aktivitäten zulässt. Dies trägt der Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Rechnung und fördert gleichzeitig die nachhaltige Innentwicklung durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen.

Zudem wurde geprüft, ob Teile des Gebiets, insbesondere die südliche, bisher unbebaute Teilfläche – als „private Grünfläche“ oder Ausgleichsfläche festgesetzt werden könnten, um Natur- und Artenschutzbelange stärker zu berücksichtigen. Diese Fläche stellt als Offenland inmitten von Waldbereichen einen wertvollen Lebensraum für Zauneidechsen und die Sand-Strohblume dar. Allerdings würde eine solche Festsetzung die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebietes einschränken. Als Kompromisslösung wurden daher CEF-Maßnahmen (z. B. Reptilienschutzzaun, Habitatanreicherung) und Ersatzflächen (Fläche C) in den Plan integriert, um die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen, ohne die gewerbliche Entwicklung vollständig zu verhindern.

Letztlich wurde die Festsetzung als Gewerbegebiet gewählt, da diese Variante die optimale Abwägung zwischen wirtschaftlicher Entwicklung, ökologischen Belangen und planungsrechtlicher Umsetzbarkeit darstellt. Die flexible Ausgestaltung ermöglicht es, bestehende Nutzungen (wie die Photovoltaikanlagen) beizubehalten und gleichzeitig neue gewerbliche Ansiedlungen zuzulassen. Durch die Einbindung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden, ohne die Planungssicherheit für Investoren zu gefährden.

Die Nachverdichtung und Nachnutzung von bestehenden Siedlungsgebieten entspricht den raumordnerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Aufgrund des bereits heute hohen Versiegelungsgrades ist eine optimale Ausnutzung des gewerblichen Standortes gegenüber der Inanspruchnahme naturnaher Flächen im Außenbereich folgerichtig. Die Diskussion anderer Standorte ist somit stadt- und umweltsplanerisch nicht sinnvoll.

7. Zusammenfassung der planerischen Schlussfolgerungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 2 „Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße“ ist planungsrechtlich und umweltfachlich vertretbar. Das Vorhaben verbindet wirtschaftliche Entwicklungsziele mit den Anforderungen des Umwelt- und Artenschutzes und fördert die nachhaltige Innentwicklung durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen. Gleichzeitig werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen integriert, um die natürlichen Schutzgüter, wie Lebensräume für Zauneidechsen und Sand-Strohblume, zu sichern.

Die Planung berücksichtigt die Belange des Artenschutzes, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes sowie die Altlastenproblematik und gewährleistet so eine rechtssichere und umweltverträgliche Umsetzung. Durch die Einbindung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde sichergestellt, dass keine unüberwindbaren Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes oder des Bodenschutzes bestehen.

Folgende Empfehlungen werden im Rahmen des Planverfahrens gegeben:

Denkmalschutz:

- Archäologische Begleitung bei Bodeneingriffen sicherstellen (Bodendenkmal Nr. 70640).
- Dokumentation von Funden und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Artenschutz:

- Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel (Nistkästen, Fledermauskästen).
- Reptilienschutzzaun bei Baumaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG).
- Ökologische Baubegleitung während der Brutzeit (01.03.–30.09.) und CEF-Maßnahmen (offene Sandflächen, Totholzhaufen).

Altlastenmanagement:

- Fachgerechte Entsorgung der belasteten Auffüllungen (Materialklasse > F3).
- Dokumentation der Bodenbewegungen und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Baugrund und Gründung:

- Flachgründung auf den tragfähigen Sanden (ab 1,40 m u. GOK).
- Bodenaustausch der Auffüllungen bei Bauwerkslasten.
- Frostschutzmaßnahmen bei bindigen Böden.

Erschließung und Verkehr:

- Sicherung der Erschließung über die bestehende Anbindung an die L 21 und die Neue Straße.
- Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 sicherstellen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Kontinuierliche Information der Bürger über den Fortschritt des Vorhabens.
- Transparente Darstellung der Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen.

Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen – von der archäologischen Begleitung über die CEF-Maßnahmen bis hin zur Altlastenbewältigung – sichert die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans und schafft Planungssicherheit für Investoren und die Gemeinde. Die wirtschaftliche Stärkung der Region durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfolgt im Einklang mit allen umweltrechtlichen Vorgaben. Die transparente Einbindung der Öffentlichkeit und der Behörden trägt zudem zur Akzeptanz und langfristigen Tragfähigkeit des Plans bei.