

Bebauungsplan GML Nr. 38

„Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“, OT Mühlenbeck

Zusammenfassende Erklärung

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vorbemerkungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 38 „Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“ war die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle. Auf der für eine Neubepanung vorgesehenen Fläche befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage für Pkw und Fahrräder. Die Stellplatzanlage wurde im Jahr 2002 errichtet. Ein Teil der Anlage ragt im Westen in ein Naturschutz-, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet hinein.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Aufgrund von Zuwanderung und einer gestiegenen Motorisierung ist die Nachfrage nach Parkmöglichkeiten im Umfeld des S-Bahnhofs Mühlenbeck-Mönchmühle gestiegen. Die ausgewiesenen Stellplätze sind nicht mehr ausreichend, so dass das angrenzende Wohngebiet durch einen starken Parkraumsuchverkehr belastet wird. Dem „wilden“ Parken z.B. auf Grünstreifen soll durch die Planung vorgebeugt werden, indem eine ausreichende Zahl an Stellplätzen geschaffen wird.

Unmittelbar am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle soll aus diesem Grund auf der Fläche des bestehenden Stellplatzes eine mehrgeschossige Park+Ride-Anlage (P+R-Anlage) für Pkw und Fahrräder entstehen. Das geplante Parkhaus bietet ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Stellfläche, so dass der derzeitige städtebauliche Missstand behoben werden kann. Der Bebauungsplan GML Nr. 38 „Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für die P+R-Anlage.

Gleichzeitig soll die Errichtung eines Parkhauses auch die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs steigern. Nach dem Prinzip von „Park and Ride (P+R)“ und „Bike and Ride (B+R)“ werden in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs Abstellmöglichkeiten für den Individualverkehr zur Verfügung zu gestellt. Insbesondere für Berufstätige besteht dadurch eine gute Möglichkeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt Berlins zu gelangen.

Dem Bebauungsplan liegt ein Hochbaukonzept (Leitplan GmbH, Stand 09.12.20) zugrunde, welches in enger Abstimmung mit der Gemeinde Mühlebecker Land erarbeitet wurde. Neben einer effizienten Ausnutzung der für die P+R-Anlage vorgesehenen Fläche liegt der Schwerpunkt des Konzeptes auf einer Gestaltung, die sich in die Umgebung gut einfügt und gleichzeitig eine hohe Nutzerfreundlichkeit aufweist. Das Konzept sieht ca. 251 Pkw-Stellplätzen sowie ca. 450 Fahrradstellplätzen vor.

Für die Planung und den Neubau der P+R-Anlage wurden Fördermittel aus dem Förderprogramm „Öffentlicher Personennahverkehr des Landes Brandenburg“ gemäß Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Förderung von Investitionen für den Öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg (RiLi ÖPNV-Invest) gewährt.

Dem Umweltbericht lagen folgende Gutachten und fachliche Untersuchungen zu Grunde:

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

- FUGMANN JANOTTA PARTNER (2021): FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan GML Nr. 38 „Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“. Stand: Februar 2021
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau einer P+R-Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle. Stand: 31. Juli 2020
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 38 »Neubau P+R-Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle«. Stand: 31. Juli 2020
- Ingenieurbüro Knuth GmbH (2020): Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse - Mühlenbecker Land OT Mönchmühle, Kastanienallee, park + ride. Stand: 21. August 2020

Der Umweltbericht führt folgendes zu den Umweltwirkungen des Vorhabens aus:

Bei der rund 0,6 ha großen Fläche des Plangebiets handelt es sich bereits im Bestand um eine Parkplatzfläche mit derzeit 76 Pkw Stellplätzen, die zu 47 % versiegelt ist. Insgesamt ist das Plangebiet damit bereits stark anthropogen geprägt. Dies spiegelt sich auch in den Vegetationsstrukturen wider. Begleitet werden die Stellplatzflächen von artenreichen Zier- und Trittrassen, aber auch von ruderalen Pioniergrasland Standorten und von Gräsern dominierter Spontanvegetation. Vereinzelt werden die Stellplatzflächen von Hecken flankiert. Der Westen des Plangebiets (31 % der Gesamtfläche) besteht aus einem Vorwaldgebiet frischer Standorte und hat den höchsten naturschutzfachlichen Wert im Plangebiet. Hier ist auch das Konfliktpotenzial der Planung mit dem Artenschutz in Bezug auf Brutvögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer am höchsten.

Die Umweltsituation ändert sich durch die Planung im Wesentlichen durch eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme, die weitere Versiegelung des Bodens sowie den Verlust von z.T. höherwertigen Biotopen und einzelnen Bäumen verursacht.

Die planungsbedingte Umwandlung von 825 m² Waldfläche muss durch eine Erstaufforstungsmaßnahme innerhalb des Naturraums „Barnim und Lebus“ vollumfänglich ausgeglichen werden. Der Ausgleich für den Eingriff in 1.297 m² Biotopstrukturen gering-, mittel- bis hochwertiger Ausprägung kann vollumfänglich innerhalb des Plangebiets durch die Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen zur langfristigen gesicherten Erhaltung der Populationen der Arten im Plangebiet und im Umfeld erfüllt bleiben, solange die Maßnahmen zur Vermeidung-, Minderung und zum Ausgleich durchgeführt werden. Baumfällungen und Strauchrodungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen, vor Fällung sind Kontrollen auf Besatz dauerhafter Nist- und Lebensstätten durch Brutvögel und Fledermäuse vorzunehmen. Nachweislich genutzte Lebensstätten sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind während der Bauphase Tageszeitenregelungen zu befolgen und es ist auf unnötige Leuchtmittel zu verzichten. Um ein mögliches Eindringen von Reptilien aus dem Böschungsbereich der Gleise im Norden und Nordosten zu vermeiden, sind während der Bauphase Reptilienschutzzäune aufzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass die erfassten Einzelbäume fast vollständig im Zuge der Planung gefällt werden müssen. Für den Einzelbaumverlust sind gemäß Gehölzschutzsatzung 8 standortgerechte Ersatzbäume aus einheimischen Arten neu zu pflanzen. Die Neupflanzungen erfolgen innerhalb des Plangebiets, so dass der Baumverlust vollumfänglich vor Ort ausgeglichen

wird.

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Naturschutzgebiets „Tegeler Fließtal“ sowie dem gleichnamigen FFH-Gebiet. Darüber hinaus ragt das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ in das Plangebiet hinein.

Um die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet (Natura 2000) „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) abzuschätzen, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen (Minimierung Bautätigkeit entlang und innerhalb des FFH-Gebiets, Beschränkung der Bautätigkeiten auf die Tagesstunden / Reduzierung der Baustellenbeleuchtung, Vermeidung eines Schadstoffeintrages in den Boden während der Bauphase, Verzicht auf unnötige Lichtquellen und Reduzierung der Lichtintensitäten, Wahl einer optisch abschirmenden Fassadengestaltung oder gezielte Pflanzung von Bäumen oder Hecken als Sichtschutz, Anlage von Schutzpflanzungen zur Reduzierung von Schadstoffeinträgen) keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen des LSG und des NSG wird im Rahmen der Baugenehmigung festgestellt.

Durch das Bauvorhaben steigt die versiegelte Fläche von 2.827 m² (47 %) auf 4.037 m² (67 %) an, was für das Schutzgut Boden eine zusätzliche Beeinträchtigung nach sich zieht. Zusätzlich wird eine Waldfläche durch die Anlage eines Waldweges im Umfang von 95 m² verdichtet. Der Verlust von Bodenfunktionen für den Naturhaushalt von zusätzlich 1.305 m² Fläche kann durch die Anpflanzung von flächigen Gehölzbeständen und einer damit einhergehenden Bodenlockerung auf der Flur 15, Flurstücke 24, 25, 28, 30 und 32 am westlichen Ortsrand von Summt, Gemeinde Mühlenbecker Land, kompensiert werden.

Der geplante Hochbau hat einen Barriereeffekt für den Luftaustausch im Plangebiet. Mit der Zunahme an versiegelter Fläche durch das Parkhaus ist ebenfalls mit einer Erhöhung der Lufttemperatur auszugehen. Die klimatischen Einflüsse sind dabei aufgrund der Flächengröße jedoch nur sehr gering. Mit der Anlage von Begleitgrünpflanzungen in Form von Ruderalfluren und der Anpflanzung von Gehölzstrukturen sowie Laubgebüschern können stoffliche Beeinträchtigungen auf ein nicht beeinträchtigendes Niveau reduziert werden.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen für die Umwelt ausgeschlossen werden können. Die genannten Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen oder durch die Selbstbindung gesichert.

Die Erweiterung der P+R Anlage am Standort leistet zudem einen Beitrag dafür, den Individualverkehr mit Pkw verstärkt auf die Schienen umzuleiten. Die Planung hilft somit insgesamt die Luftschadstoff- und CO₂-Belastung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg zu senken sowie den Klimawandel und seine Folgen einzudämmen.

Selbstbindung

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, werden ergänzend zum Bebauungsplan vertragliche Regelungen in Form einer Selbstbindung der Gemeinde abgeschlossen. Die Selbstbindung gleicht einem städtebaulichen Vertrag, in diesem Fall verpflichtet sich die Gemeinde selbst zu Regelungen, die dem Umwelt- und Naturschutz dienen.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Genehmigungen zur Befreiung von den Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ und von der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ ergehen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Die in der Selbstbindung

getroffenen Regelungen sind Voraussetzung für die Erteilung der naturschutzrechtlichen Genehmigungen.

Die Selbstbindung enthält Regelungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgebiete hinsichtlich ihrer Schutzgüter.

Vertragsinhalte sind:

- Beschränkung der Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang. Bauarbeiten in der Dämmerungszeit (bürgerliche Dämmerung) sind unzulässig.
- Reduzierung der Baustellenbeleuchtung auf das Mindestmaß.
- Reduzierung der Lichtquellen für einen späteren Betrieb der Anlage auf das Mindestmaß.
- Stellflächen für Baumaterialien und Baumaschinen sind auf bereits verfestigten Flächen einzurichten.
- Baumaschinen und Baumaterialien sind regelmäßig auf Leckagen zu untersuchen. Es ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffe in den Boden oder das Oberflächen-, Zwischen- oder Grundwasser gelangen.
- Aufstellung eines temporären Reptilienschutzzaunes entlang des Bahnböschungsbereiches an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets während der Bauphase.
- Durchgründung oder Austausch der Auffüllungen im Bereich des Parkhauses und der Fahrradstellplatzanlagen unter Berücksichtigung von Mehr- und Minderdicken und Neuaufbau mit geeigneten nichtbindigen, frostunempfindlichen Materialien.
- Entsorgung des im Boden des Plangebiets als gefährlicher Abfall eingestuftes Materials über ein Entsorgungsverfahren. Das Material ist von einem Wiedereinbau ausgeschlossen.
- Rodungsarbeiten von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen erfolgen außerhalb der Fortpflanzungsperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Minimierung der Bautätigkeiten entlang der Grenze und innerhalb des FFH-Gebiets „Tegeler Fließtal“.
- Kontrolle der potenziellen Sommer-, Winter-, Balz-, und Zwischenquartiere für Fledermäuse an Bäumen auf Besatz und Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten.
- Kontrolle potenzieller Brutstätten von Höhlen- und Nischenbrütern an Bäumen auf Besatz und Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten.
- Einträge von wassergefährdenden Stoffen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. Ölwannen zu vermeiden.
- Durchführung einer Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person, um die Maßnahmen zu überwachen und zu koordinieren. Diese ist durch die Untere Naturschutzbehörde im Vorfeld zu benennen.
- Umsetzung der aufgrund der Waldumwandlung erforderlichen Erstaufforstung entsprechend dem Vertrag zwischen der Flächenagentur Brandenburg GmbH und der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 07.09.2020 / 08.09.2020.
- Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung der ca. 4.500 m² großen Eingriffs- und Ausgleichsfläche (Flur 15, Flurstücke 24, 25, 28, 30, 32 der Gemarkung Mühlenbeck).

Ergeben sich mit fortschreitendem Kenntnisstand und Detaillierungsgrad der

Planung Änderungsbedarfe hinsichtlich der vorgenannten Maßnahmen, so sind diese zu begründen. Die Abweichung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel abzustimmen.

V O R E N T W U R F

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 20. Mai 2019 bis einschließlich 24. Juni 2019 statt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nummer 2, S. 8, am 06.04.2019). Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen sowie Stellungnahmen abgeben oder zur Niederschrift geben. Es sind während der öffentlichen Auslegung 7 Stellungnahmen (davon eine Unterschriftenliste von 40 Personen) mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu keinen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Begründung und Umweltbericht wurden redaktionell ergänzt.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 20. Mai 2019 bis einschließlich 24. Juni 2019 durchgeführt. Mit Schreiben vom 20. Mai 2019 wurden 35 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt. Für Stellungnahmen war eine Frist bis zum 24. Juni 2019 gesetzt worden. Insgesamt äußerten sich 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen neben der Planzeichnung (Nachtrag Höhensystem) zu keinen weiteren Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Begründung und Umweltbericht wurden redaktionell ergänzt.

Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

E N T W U R F

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 29. Oktober 2020 bis einschließlich 03. Dezember 2020 statt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nummer 4, S. 10, am 21.10.2020). Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen sowie Stellungnahmen abgeben oder zur Niederschrift geben. Die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans bestanden aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht sowie der FFH-Verträglichkeitsprüfung, der verkehrs- und der schalltechnischen Untersuchungen, des geotechnischen Berichts und der umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (aufgrund der Bekanntmachung vom 06.04.2019). Diese wurden während der Dienststunden (Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Di 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, Mi 8.00 - 13.00 Uhr, Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Fr 8.00 - 13.00 Uhr) in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Liebenwalder Straße 1, FDL Bauordnung und Planung, Raum 105 für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Zudem konnten die Unterlagen unter [https:// www.muehlenbeckerland.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung](https://www.muehlenbeckerland.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung) eingesehen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen (davon eine Stellungnahme von drei Personen mit einer Unterschriftenliste mit 98 Unterschriften) mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die förmliche Beteiligung der Öffent-

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

lichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu redaktionellen Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts. Sie führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen oder Planzeichnung des Bebauungsplans.

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Freianlagenplanung wurde aufgrund des Planungsfortschritts und Hinweise aus den Stellungnahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung überarbeitet. Dies erforderte die Änderung und Ergänzung der Festsetzungen sowie der Planzeichnung.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29. Oktober 2020 bis einschließlich 03. Dezember 2020 durchgeführt. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 bzw. 17. November 2020 wurden 36 (zwei davon nachträglich) Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt. Über Leitungsauskunftsportale wurden vier weitere Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Insgesamt äußerten sich 25 Behörden und Träger öffentlicher Belange. Davon ergingen 3 Stellungnahmen nach Ablauf der Frist. Diese sind im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen neben der Planzeichnung (Darstellung GRZ, Ergänzung Legende) zu Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen. Geändert wurden die textlichen Festsetzungen TF 3 (Konkretisierung der tierfreundlichen Außenbeleuchtung), TF 6 (Konkretisierung / Anpassung Gehölz- und Strauchpflanzungen), TF 9 (Konkretisierung Anpflanzungen, neue TF 6). Die textliche Festsetzung Nr. 7 (Bepflanzung Laubgehölze „dichte Hecke“, Ausschluss Nebenanlagen) ist entfallen.

Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Planungsfortschritt führte zu Änderungen der textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung sowie redaktionellen Anpassungen der Begründung und des Umweltberichts. Inhaltlich geändert bzw. ergänzt wurden die textlichen Festsetzungen TF 4 (Ergänzung Brüstungshöhe 1,10 m Richtung Osten), TF 8 (Anpassung Einzelbaumpflanzungen, neue TF 7), TF 9 (Konkretisierung der Anpflanzungen, neue TF 5), TF 10 (Anpassung Formulierung und Flächenbezeichnung, neue TF 8) und TF 11 (Konkretisierung der Flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, neue TF 9/10). Die TF 5 ist entfallen.

Planänderungen aufgrund des weiteren Planungsfortschritts

In der Planzeichnung wurden die Maßnahmenflächen A insgesamt vergrößert und in die Maßnahmenflächen A.1 und A.2 umbenannt. Die Signatur der Maßnahmenflächen wurde statt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB inklusive der Legende angepasst. Die Bezeichnung „B“ der begrünten Dachfläche des Fahrradparkhauses wurde in die Bezeichnung „ABCDEFGHIJK“ geändert, um eine eindeutige Definition der Fläche zu ermöglichen.

Die Baugrenzen wurden unwesentlich auf Grundlage des Hochbaukonzepts angepasst. Die festgesetzte GRZ von 0,7 hat sich dadurch nicht geändert. Zudem wurden in der Planzeichnung die Gebäudeoberkanten über NHN leicht nach oben korrigiert, um erforderliche Stützen und Geländer planungsrechtlich zu sichern. Die Gebäudeoberkanten beinhalten einen geringen Spielraum von 40-50 cm, um etwas Flexibilität zu ermöglichen.

Im Zuge der Konkretisierung des geplanten Bebauungsplans wurde die Geltungsbereichsgrenze lagegenau an den georeferenzierten Vermesserplan angepasst, was zu einer Vergrößerung des Geltungsbereichs um ca. 3 m² führte und auch eine Anpassung des Sonstigen Sondergebiets um ca. 3 m² erforderte.

Die Freianlagenplanung wurde insbesondere hinsichtlich der Wegeverbindungen / Platzflächen innerhalb des Geltungsbereichs überarbeitet. Diese ermöglichen eine bessere Erschließung und erhöhen die Sicherheit der Fußgänger*innen.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden redaktionell ergänzt.

Die sich aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergebenden Änderungen der Textfestsetzungen und Planzeichen erfordern die Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

2. ENTWURF

Nach der Durchführung der Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert und ergänzt. Daher wurde dieser geänderte Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nummer 1, S. 2-9, am 19.02.2021). Die erneute Beteiligung wurde in der Zeit vom 01. März 2021 bis einschließlich 01. April 2021 durchgeführt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen sowie Stellungnahmen abgeben oder zur Niederschrift geben.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans bestanden aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht sowie der FFH-Verträglichkeitsprüfung, der verkehrs- und der schalltechnischen Untersuchungen, des geotechnischen Berichts und der umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (aufgrund der Bekanntmachung vom 06.04.2019 und 21.10.2020). Diese wurden während der Dienststunden (Mo 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Di 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, Mi 8.00 - 13.00 Uhr, Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Fr 8.00 - 13.00 Uhr) in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Liebenwalder Straße 1, FDL Bauordnung und Planung, Raum 105 für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Zudem konnten die Unterlagen unter [https:// www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung](https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung) eingesehen werden.

Es sind während der erneuten öffentlichen Auslegung vier Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu keiner Änderung der Planunterlagen.

Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Darüber hinaus bezog sich ein Teil eingegangenen Stellungnahmen auf die zur förmlichen Beteiligung eingereichten Stellungnahmen und deren Inhalte. Die Hinweise aus den Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt und die Unterlagen entsprechend angepasst.

Die Begründung wurde fortgeschrieben und unwesentliche redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Nach der Durchführung der Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert und ergänzt. Daher wurden zu diesem geänderte Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut Stellungnahmen eingeholt. Die erneute Beteiligung wurde in der Zeit vom 01. März 2021 bis einschließlich 01. April 2021 durchgeführt. Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 wurden 35 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung erneut beteiligt. Über Leitungsauskunftsportale wurden sechs weitere Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Insgesamt äußerten sich 28 Behörden und sonstige Stellen die Träger öffentlicher Belange sind.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu einer redaktionellen Ergänzung / Anpassung des Kapitels A.3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung – Regionalplan Prignitz Oberhavel zum sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) sowie der Kapitel A.3.4 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen, B.5.7.2 Flächen für Wald, C. 2.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung, C.3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und –bilanzierung zur Waldumwandlung, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Die Selbstbindung, Kapitel B.7. wurde um die Umsetzung der Waldumwandlung und die Sicherung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche ergänzt.

Ergebnis der erneuten
Behörden- und Träger
Beteiligung
(§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §
4a Abs. 3 BauGB)

Darüber hinaus bezogen sich die eingegangenen Stellungnahmen überwiegend auf die zur förmlichen Beteiligung eingereichten Stellungnahmen und deren Inhalte. Die Hinweise aus den Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt und die Unterlagen entsprechend angepasst.

Die Begründung wurde fortgeschrieben und unwesentliche redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

ABWÄGUNGS-, SATZUNGS- UND SELBSTBINDUNGSBESCHLUSS

Am 21.06.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land die Selbstbindung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgebiete hinsichtlich ihrer Schutzgüter beschlossen.

Selbstbindungsbeschluss

Am 21.06.2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen, dass die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs und des 2. Entwurfs des Bebauungsplans GML Nr. 38 „Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“, OT Mühlenbeck“ (Stand: September 2020 / Februar 2021) vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4, 1. Halbsatz BauGB geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen wurden.

Abwägungsbeschluss über
die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf
und 2. Entwurf

Am 21.06.2021 wurde von den Gemeindeverordneten der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplans GML Nr. 38 „Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“, OT Mühlenbeck“ (Stand: April 2021 / Juni 2021), bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt. Es wurde bestimmt, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen ist, auch unter der Angabe, wo der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienstzeiten der Gemeinde Mühlenbecker Land eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Satzungsbeschluss

Im Rahmen der Planung wurden alternative Standorte für den Bau einer P+R-Anlage untersucht. Auswahlkriterium war eine möglichst nahe Lage zum S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle. In die engere Auswahl kamen die sich in Privatbesitz befindlichen Flächen der Standorte von Kaluza&Schmidt, office-4-sale Büromöbel GmbH und Collonil.

Prüfung von anderen
Planungsmöglichkeiten

Alle untersuchten Standorte befinden sich nördlich des S-Bahnhofs Mühlen-

beck-Mönchmühle. Nördlich der S-Bahn-Trasse befindet sich kein direkter Zugang zum S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle. Nur über eine Unterführung der S-Bahn-Trasse kann der S-Bahnhof auf der südlichen Seite erreicht werden. Auf der Seite des jetzigen Bahnhofvorplatzes stehen keine weiteren, geeigneten Standorte zur Verfügung. Die potenziell ungenutzten Grundstücke sind aufgrund ihrer geringen Größe ungeeignet. An anderen Standorten innerhalb der Schutzgebiete ist eine Bebauung nicht zulässig.

Der vorliegenden Planung liegt zudem eine ausführliche Alternativenprüfung hinsichtlich verschiedener Hochbauvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde, die im Rahmen der Erstellung des Hochbaukonzeptes erfolgt ist. Im Zuge dessen wurden zahlreiche Formen, sowohl die Grundfläche als auch Höhe des geplanten Baukörpers betreffend, untersucht. Unter Berücksichtigung und Abwägung verschiedener Belange wie u. a. die Nähe zu Schutzgebieten, die angrenzende Hochspannungsleitung, die Lage an der Bahntrasse und Straßen sowie gleichzeitig dem Erfordernis, die Fläche möglichst flächensparsam und effizient auszunutzen, wurde das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Hochbaukonzept entwickelt.

Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs, Richtung S-Bahnhof, sind im Eigentum der DB Immobilien AG und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, da die Zufahrt zum Hochspannungsmast zugunsten des Betreibers über diese Flächen erfolgt. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft zu sichern.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan GML Nr. 38 „Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“ wurde am 21.06.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land als Satzung beschlossen und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.07.2021 wirksam.

Beschluss Rechtskraft

Verfahrensübersicht

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Beschluss des Bebauungsplans	GV 25.02.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land, Nummer 2, am 06.04.2019	Amtsblatt 06.04.2019

ABFRAGE DER ZIELE DER RAUMORDNUNG

Abfrage der Ziele der Raumordnung bei der gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 20.05.2019 Frist bis 24.16.2019
Mitteilung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Schreiben vom 18.06.2019

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land, Nummer 2, am 06.04.2019	Amtsblatt 06.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.05.2019 bis 24.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 20.05.2019 Frist bis 24.06.2019

FÖRMLICHE BETEILIGUNG

Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung, einschließlich der Information, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land, Nummer 2, am 08.07.2020	Amtsblatt 08.07.2020
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.10.2020 bis 03.12.2020
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 26.10.2020 / 17.11.2020 Frist bis 03.12.2020 / 20.12.2020

ABWÄGUNGS-, SATZUNGS- UND SELBSTBINDUNGSBESCHLUSS

Abwägungs-, Satzungs- und Selbstbindungsbeschluss zum Bebauungsplan GML Nr. 38 „Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle“	GV 21.06.2021
---	---------------

INKRAFTTRETEN

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land, Nummer 03, am 28.07.2021	28.07.2021
---	------------