



Gemeinde Mühlenbecker Land

Landkreis Oberhavel

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ

Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Dezember 2025

Gemeinde Mühlenbecker Land

Landkreis Oberhavel

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ

Begründung

Vorhabenträger:

Landkreis Oberhavel
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

vertreten durch den Landrat Herrn Volker-Alexander Tönnies

Verfahrensträger:

Gemeinde Mühlenbecker Land
Mühlenbeck
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Ansprechpartner: FB 1 Bau, Planung, Wifö, FD Bauordnung, Planung, Tel.: 033056 / 841-0

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail:** buero@szsp.de
Web: www.szsp.de

Bauleitplanung:

Dipl- Ing. Dirk Hagedorn
Erik Grunewald, M. Sc.

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	7
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	7
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG.....	8
1.3	ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB	9
2	AUSGANGSSITUATION	10
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	10
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN.....	11
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	12
2.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT.....	18
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	19
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	19
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	20
3	PLANUNGSBINDUNGEN	21
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	21
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	21
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	22
4	PLANUNGSKONZEPT	23
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	23
4.1.1	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>	<i>24</i>
5	PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	26
5.1	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	26
5.2	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN.....	26
5.2.1	<i>Anpflanzgebote</i>	<i>27</i>
5.3	IMMISSIONSSCHUTZ	28
5.4	REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	28
5.5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	29
5.6	HINWEISE.....	30
5.7	PLANUNTERLAGE.....	31
5.8	FLÄCHENBILANZ	31
7	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG.....	32
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	32
7.2	VERKEHR	32
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	32
7.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	32
7.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT.....	32
7.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	33
7.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	33
8	VERFAHREN	34
9	RECHTSGRUNDLAGEN.....	35
10	ANHANG.....	37

- Klimagerechter Neubau einer Rettungswache – Genehmigungsplanung Stand 26.11.2025, BKMA Bruch Kunath Müller Architekten PartG mbB (gesonderte Unterlage)
- Verkehrs- und Freianlagenplanung Neubau Rettungswache Schönfließ – Genehmigungsplanung Stand November 2025, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KK (gesonderte Unterlage)
- Schallschutzfachliche Stellungnahme zur Umplanung des Vorhabens, Wölfel Engineering GmbH 13.11.2025 (gesondertes Gutachten)

1 Einführung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 Jahrgang 2024 vom 02.08.2024 in Kraft getreten.

Aufgrund eines neuen architektonischen Entwurfes seitens des Landkreises kann die Rettungswache nicht mehr innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen angeordnet werden. Zudem erfolgt zum Teil eine Überplanung der randlich festgesetzten Anpflanzgebote. Aufgrund der Größe der Überschreitung der Baugrenze, der geänderten Anordnung des Baufensters sowie zur Gewährleistung der randlichen Eingrünung des Standortes ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Auswirkungen der Umplanung auf die Schallimmissionssituation in der Umgebung der geplanten Rettungswache wurden fachgutachterlich untersucht.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB.

Die vorliegende Entwurfsfassung dient der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 und sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Eine Betroffenheit der Nachbargemeinden einschließlich der Nachbarbezirke im Land Berlin ist nicht erkennbar.

Eine Änderung des rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ („Flächennutzungsplan Schönfließ“) ist nicht erforderlich.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land auf einer Fläche südlich der Bergfelder Chaussee. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst eine Teilfläche des bisherigen Flurstücks 213 und heutige **Flurstück 551** der **Flur 3** in der **Gemarkung Schönfließ**.

Zur Regelung der Anbindung des Grundstücks an die Bundesstraße wurde eine Teilfläche des angrenzenden Wirtschaftsweges (**Flurstück 76 tlw., Flur 3, Gemarkung Schönfließ**) in den Geltungsbereich einbezogen.

Zum besseren Planverständnis sowie zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber der Bundesstraße 96a wurde zudem die angrenzende Bundesstraße (Bergfelder Chaussee) bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und nachrichtlich übernommen (**Flurstück 470 tlw., Flur 3, Gemarkung Schönfließ**).

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt zur Gewährleistung der randlichen Eingrünung des Standortes die Einbeziehung von Teilflächen des östlich und südlich angrenzenden **Flurstücks 552, Flur 3, Gemarkung Schönfließ** in einem Umfang von rund 330 m².

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst damit das Flurstück 551 sowie die einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 76, 470 und 552 der Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ mit einer Größe von insgesamt rund **0,33 ha**.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Flächenausdehnung beträgt rund **65 m** entlang der Bundesstraße sowie rund **50 m** entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

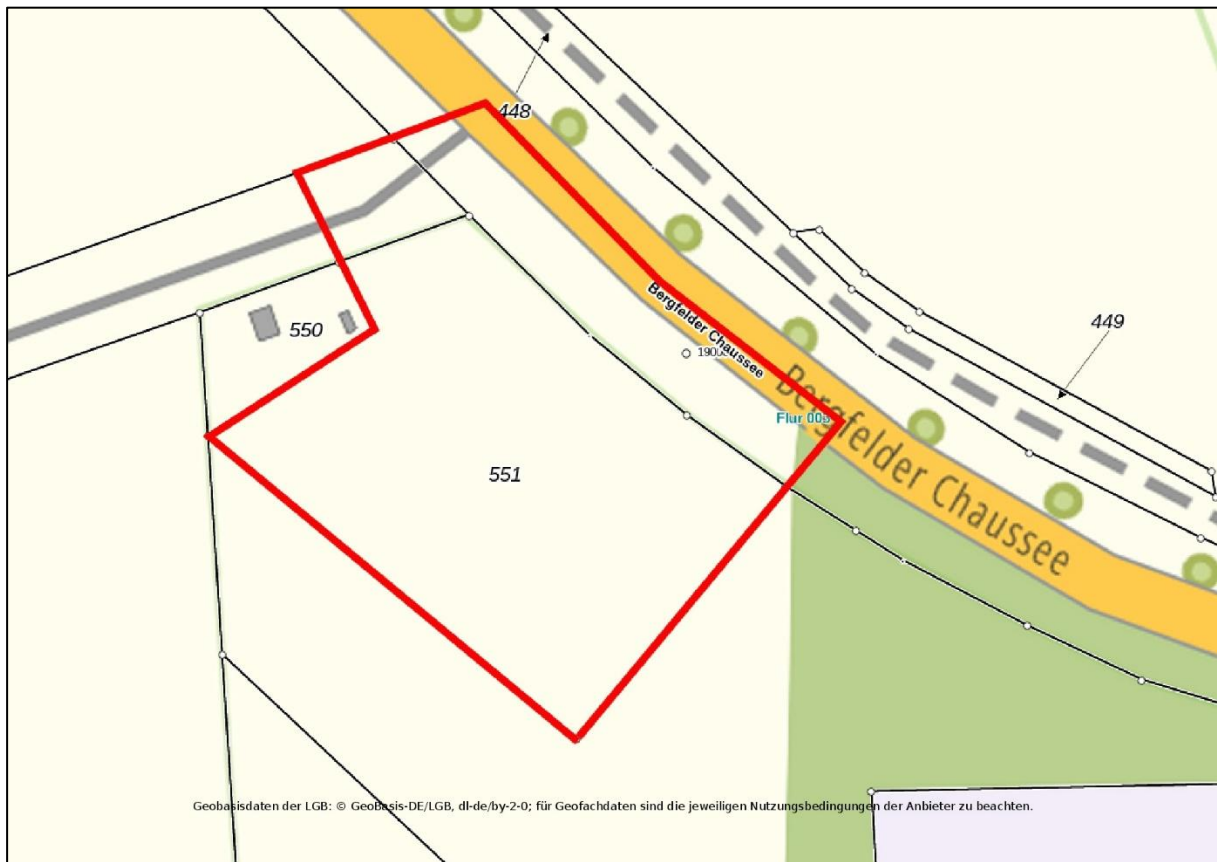


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“, Katasterstand vom 20.11.2025 (DTK und Liegenschaftskataster: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-dy/by-2-0, Daten verändert). Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und ist kein amtlicher Nachweis. Der amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ erfolgt auf Antrag des Landkreises Oberhavel. Der Fachdienst Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht des Landkreises plant auf den von der Gemeinde Mühlenbecker Land erworbenen Flächen an der B 96a den Neubau einer Rettungswache.

Aufgrund eines neuen architektonischen Entwurfes des von Seiten des Landkreises mit der Umsetzung der Planung beauftragten Architekturbüros kann die Rettungswache nicht mehr innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen angeordnet werden. Zudem erfolgt zum Teil eine Überplanung der randlich festgesetzten Anpflanzgebote. Aufgrund der Größe der Überschreitung der Baugrenze, der geänderten Anordnung des Baufensters sowie zur Gewährleistung der randlichen Eingrünung des Standortes ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den angestrebten Bau der Rettungswache eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt (vgl. Kap. 1.3).

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit den damit verbundenen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Änderungsverfahrens und Kostenersparnissen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor:

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es gilt jedoch die Eingriffsregelung. Der Ausgleich für zusätzliche Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind in die Abwägung einzustellen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land befindet sich im äußersten Südosten des Landkreises Oberhavel an der Landesgrenze zur Bundeshauptstadt Berlin mit den Bezirken Reinickendorf im Westen und Süden sowie Pankow im Südosten. Im Südwesten grenzt die Gemeinde Mühlenbecker Land an die Gemeinde Glienicke/Nordbahn.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes der Gemeinde Mühlenbecker Land unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Schönfließ. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Die Flächen nördlich des Wirtschaftsweges werden für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Nordöstlich verläuft die Bundesstraße 96a (Bergfelder Chaussee) in Richtung Bergfelde bzw. Schildow.

Die östlich gelegenen Flächen sind geprägt von Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit zum Teil ländlich geprägten Ziergärten. Zwischen dem Plangebiet und den rückwärtigen Gartenflächen der Wohngrundstücke befindet sich ein aufgelockerter Gehölzstreifen. Der Abstand zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze des geplanten Standortes der Rettungswache und der rückwärtigen Grundstücksgrenze des nächstgelegenen Wohngrundstücks beträgt rund 32 m, der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung rund 83 m. Die südöstlich gelegenen Flächen sind geprägt von dichter Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten.

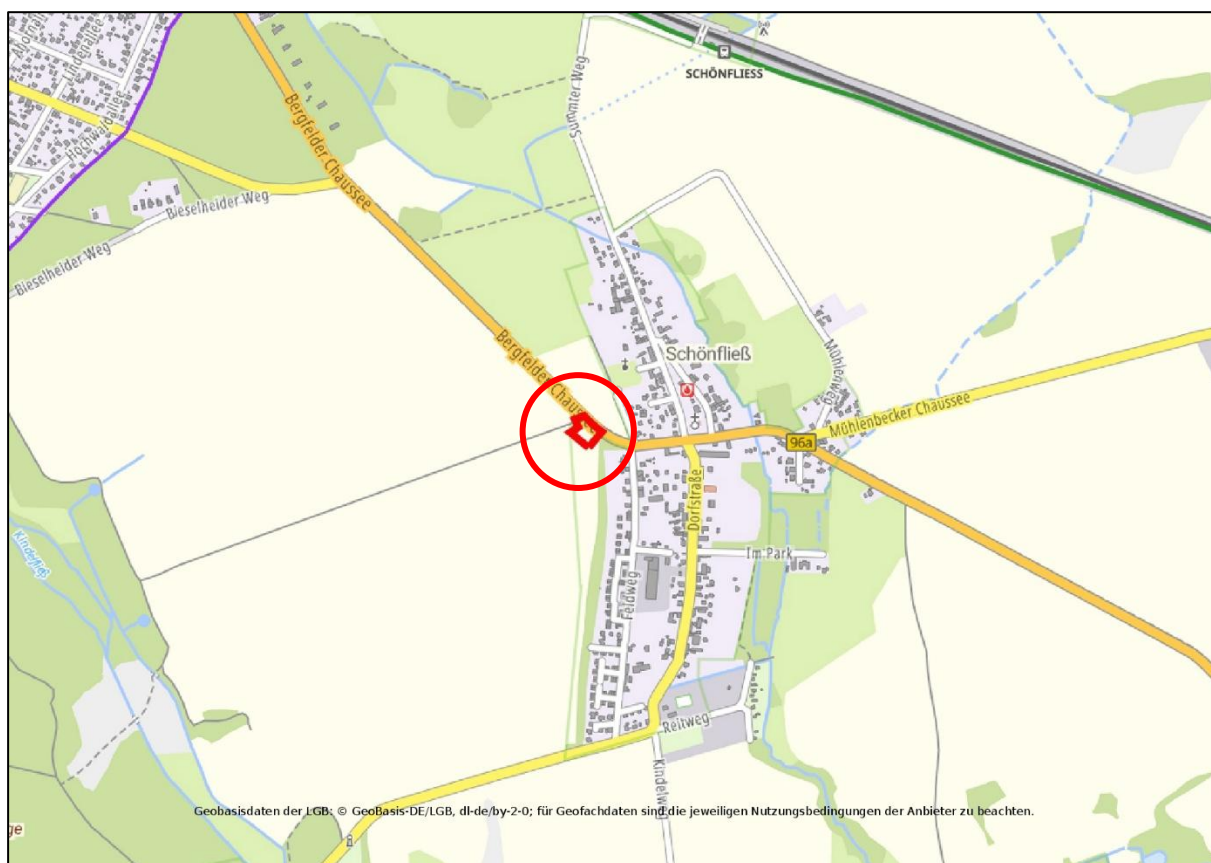


Abb. 2: Lage des Baugebietes im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land (DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-dy/by-2-0, Daten verändert)

Die Entfernung zum Ortszentrum von Mühlenbeck als Sitz der Gemeindeverwaltung beträgt rund 3 km, die Entfernung zum Stadtzentrum von Oranienburg beträgt rund 16 km.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die zweistreifig ausgebaute Bundesstraße 96a und einen daran anbindenden Wirtschaftsweg. Über die nach Norden in Richtung Bergfelde und Birkenwerder sowie nach Süden in Richtung Schildow und Berlin führende Bundesstraße und die daran anbindenden Straßen ist der Standort unmittelbar an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Auf der nördlichen Seite der Bundesstraße verläuft für beide Fahrtrichtungen ein gemeinsamer Fuß- und Radweg.

Das Wegestück (Flurstück 76, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) hat eine Breite von rund 12,00 m. Ein bedarfsgerechter Ausbau der Anbindung und eine planungsrechtliche Sicherung als Zufahrtsstraße zur geplanten Rettungswache sind Bestandteil der Planung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt sodass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nach § 9 FStrG entfallen.

Der Ortsteil Schönfließ ist eingebunden in das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinien 806, 809, 810) sowie in das Netz der Berliner S-Bahn (S 8 Zeuthen – Berlin Ostkreuz – Birkenwerder).

Auf Höhe der Gemeindestraße „Feldweg“ besteht eine Quermöglichkeit vom innerörtlich auf der nördlichen Seite der Bergfelder Chaussee verlaufenden Fuß- und Radweg auf die südliche Seite der Bergfelder Chaussee. Der Fuß- und Radweg wird auf der südlichen Seite jedoch nicht weitergeführt und endet östlich des Plangebietes.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die im Gemeindegebiet vertretenen örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger wurden im Aufstellungsverfahren für den Ursprungsbebauungsplan frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bezüglich ihres Leitungsbestandes sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten gebeten. Die übergebenen Unterlagen sind Bestandteil der Verfahrensakte.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt für den Ortsteil Schönfließ durch die **Wasser Nord GmbH & Co. KG**. Für die trinkwasserseitige Erschließung sind Erweiterungsmaßnahmen des Trinkwassernetzes notwendig. Eine Prüfung der Erschließbarkeit erfolgt nach Antragstellung durch den Bauherrn bei der Wasser Nord. Gemäß Lageplan verläuft eine **Trinkwasserleitung DN 100** (aus Richtung Osten kommend) im Straßenraum der Bergfelder Chaussee bis auf Höhe der Straße „Feldweg“.

Das Plangebiet tangiert eine **überörtliche Trinkwasserleitung DN 700 GG der Berliner Wasserbetriebe**. Gemäß Lageplan verläuft die Trinkwasserleitung im Straßenraum der Bergfelder Chaussee. Im Bereich der Anbindung des Wirtschaftsweges an die Bundesstraße befindet sich ein **Übergabeschacht** an die Wasser-Nord GmbH & Co KG (U-WN-22,23 Biesenheider Weg). Die Trinkwasserhauptleitung ist gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe strategisch wichtig.

Gemäß Stellungnahme ist zu prüfen, ob die Trinkwasserhauptleitung von der geplanten Zufahrtsstraße zur Rettungswache betroffen ist. Im Falle einer Auswechslung wird eine lange Vorbereitungszeit benötigt. Arbeiten und Sperrungen an der TWHL können voraussichtlich nur in der verbrauchsarmen Zeit (ab Mitte September bis Anfang April) erfolgen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe erforderlich macht, wird darum gebeten frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der Berliner Wasserbetriebe umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen

Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen gemäß Stellungnahme für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den Berliner Wasserbetrieben liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den Berliner Wasserbetrieben die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den Berliner Wasserbetrieben die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den Berliner Wasserbetrieben eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Baumaßnahmen sind von Seiten der Berliner Wasserbetriebe nicht vorgesehen.

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband „Fließtal“**. Im Bereich der geplanten Rettungswache befinden sich derzeit keine Abwasseranlagen des Zweckverbandes. Eine Planung zur Errichtung von Abwasseranlagen ist gemäß Stellungnahme bereits in der Ausführung. Welche Art der Entwässerung (Druckleitung oder Freigefällekanal) hergestellt wird ist noch nicht abschließend geklärt, da noch offene Fragen bezüglich anderer Medien geklärt werden müssen. Ebenfalls werden Unterlagen/Informationen über die geplante Lage und Tiefe des Übergabepunktes für Schmutzwasser benötigt, um eine abschließende Planung zu erstellen.

Zur Sicherung der Abwassererschließung des Plangebietes ist ein **Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband „Fließtal“ zwingend erforderlich**. Über diesen Vertrag ist die Erschließung gesichert. Der Abschluss des Erschließungsvertrages ist zwingende Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens.

Gegebenenfalls werden Beiträge und Gebühren sowie Netzausbaukosten fällig, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es noch nicht möglich, eine verbindliche Aussage zur Höhe der anfallenden Beiträge bzw. Gebühren tätigen zu können, da die Prüfung zur Ermittlung der Beitrags- bzw. Gebührenhöhe noch nicht abgeschlossen ist.

Der Grundstückseigentümer hat im Vorfeld einen **Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentlichen Schmutzwasseranlage im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“** einzureichen und sich diesen durch den Zweckverband genehmigen lassen. Gemäß Stellungnahme sind dem Zweckverband die folgenden Unterlagen vorzulegen:

- Bodengutachten
- Erklärung zur Niederschlagswasserversickerung nach § 5 Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV)
- Entwässerungsplan gemäß DIN 1986-100; Kapitel 5.4 für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung
- Versickerungsnachweis nach DWA-A 138
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 bei >800 m² abflusswirksame Fläche
- Wasserrechtliche Erlaubnis GW-Flurabstand < 1,00 m

- Genehmigung zur Versickerung durch Untere Wasserbehörde

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

Die Anschlussarbeiten auf dem Grundstück sind satzungsgemäß durch den Eigentümer herzustellen. Die Grundstücksentsorgungsanlage ist laut Schmutzwasserbeseitigungssatzung vor Inbetriebnahme durch den Eigentümer auf Dichtheit zu überprüfen (inkl. Übergabeschacht).

Gemäß Schmutzwasserbeseitigungssatzung ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, max. 1,50 m hinter der Grundstücksgrenze eine Inspektionsöffnung herzurichten, welche die Zugänglichkeit für Reinigungs- und Inspektionseinrichtungen erlaubt. Als Inspektionsöffnung ist ein KG-Schacht DN 400 ausreichend.

Zu beachten ist, dass der Schmutzwasserhausanschluss (Grundstücksentsorgungsanlage) durch eine Fachfirma hergestellt werden muss und eine Abnahme am offenen Rohrgraben erfolgen soll. Nach Fertigstellung der Grundstücksentsorgungsanlage wird um Zusendung des Formblattes „Antrag auf Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage“ gebeten.

Die Dokumentation der Dichtheitsprüfung ist dem Zweckverband nachzuweisen und mit dem vollständig ausgefüllten Antrag auf Einleitung einzureichen.

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

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

Bei Planung und Bau der Grundstücksentsorgungsanlagen wird um Beachtung der DIN 1986 - 100 : 2016 - 12 in Verbindung mit DIN EN 752 gebeten. Empfohlen wird die Verlegung von PP-Rohren sowie die Herstellung von wurzeldichten Verbindungen im Bereich von Bäumen bzw. Sträuchern. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand zu den Anlagen von 2,50 m einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Der Zweckverband „Fließtal“ verweist auf § 4 Absatz 3 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV) vom 25. April 2019, wonach das zu versickernde Niederschlagswasser erlaubnisfrei flächenhaft über geeignete Oberbodenschicht zu versickern ist. Geeignete Bodenschichten müssen eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen.

Laut § 4 Absatz 1 der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.06.2019 hat das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern. Die Bemessung und Gestaltung der Versickerungsanlage ist so auszurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf ein Nachbargrundstück sowie nicht auf die Straße übertritt und nicht auf dieses abgeleitet wird.

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

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

Es wird erforderlich, einen Versickerungsnachweis nach DWA-A 138 durchzuführen. Es ist ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Bei Grundstücken größer 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 durchzuführen. Versickerungsnachweis und Überflutungsnachweis sind gemäß Stellungnahme Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.DIS AG**. Gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH ist für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie möglicherweise der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich. Art und Umfang eines möglichen Netzausbaues kann erst nach Vorliegen konkreter Leistungsanmeldungen im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden. Eventuell notwendige Umverlegungen oder Änderungen von Anlagen sind rechtzeitig mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen.

Gemäß Lageplan verlaufen auf der Südseite der Bergfelder Chaussee ein **Strom-Mittelspannungskabel**, ein **Strom-Niederspannungskabel** sowie eine **Fernmeldeleitung**.

Gemäß amtlichem Lageplan verlaufen die Leitungen außerhalb des Straßenflurstücks der Bundesstraße (Flurstück 470) auf dem Flurstück 551, d. h. auf dem Grundstück der geplanten Rettungswache, innerhalb eines rund 3 m breiten Streifens südlich der Bundesstraße.

Ein weiteres **Strom-Niederspannungskabel** verläuft auf der Südseite des Wirtschaftsweges zur Versorgung der Gasdruck-Regelanlage (Flurstück 550) sowie nördlich des Wirtschaftsweges.

Erdgas

Zum unmittelbar angrenzenden Betriebsstandort (Gasdruck-Regelanlage) der **NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg** führen unterirdische Gasdruckleitungen, deren Schutzstreifen auch das Grundstück der geplanten Rettungswache tangieren. Gemäß Stellungnahme der NBB handelt es sich um **Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar**. Die Erdgas-Hochdruckleitung verläuft innerhalb des Wegflurstücks (Flurstück 76) bis zur Gasdruck-Regelanlage (Flurstück 550) und weiter in Richtung Südwesten mit randlicher Querung des Grundstücks der geplanten Rettungswache (Flurstücks 551). Die **Breite des Schutzstreifens beträgt 4 m**. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Auf der Südseite der Bergfelder Chaussee verläuft eine **Gasleitung mit einem Betriebsdruck von 0,1 bis 1 bar**. Gemäß amtlichem Lageplan verläuft die Leitung außerhalb des Straßenflurstücks der Bundesstraße (Flurstück 470) auf dem Flurstück 551, d. h. auf dem Grundstück der geplanten Rettungswache, innerhalb eines rund 3 m breiten Streifens südlich der Bundesstraße.

Im Hinblick auf die Überbaubarkeit der vorhandenen Gasversorgungsleitungen zur Befestigung der Verkehrsanlagen und den regelkonformen Ausbau der Anbindung und Zufahrt von der Bundesstraße erfolgte frühzeitig eine Anfrage des Landkreises als Vorhabenträger an die NBB Netzgesellschaft. Gemäß Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft besteht grundsätzlich die Möglichkeit eine Einfahrt über die vorhandenen Gasversorgungsleitungen herzustellen. Dabei ist zu beachten, dass vorzugsweise eine Ausführung in Verbundpflaster zu wählen ist. Weitere Abstimmungen zur geplanten Ausführung, zu

Abständen und ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Projektleiter Netzbetrieb vorzunehmen.

Die Leitungen sowie der Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung sind Bestandteil der Planunterlage. Die übergebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbebewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich.

Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind, in Abstimmung mit der NBB, Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Die NBB Netzgesellschaft weist darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wurde im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß Lageplan verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom auf der Südseite der Bergfelder Chaussee, parallel zur Bundesstraße.

Gemäß amtlichem Lageplan verlaufen die Telekommunikationslinien außerhalb des Straßenflurstücks der Bundesstraße (Flurstück 470) auf dem Flurstück 551, d. h. auf dem Grundstück der geplanten Rettungswache, innerhalb eines rund 3 m breiten Streifens südlich der Bundesstraße. Die Leitungen sind Bestandteil der Planunterlage.

Gemäß Stellungnahme ist zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu beantragen.

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

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

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung). Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die **Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH (AWU)**.

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Weiterhin ist die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Zusätzlich sind die an Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme ist der Standort durch die unmittelbar angrenzende B 96a (Bergfelder Chaussee) erschlossen. Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im Ergebnis von Vorgesprächen des Vorhabenträgers mit der AWU bestehen auf der Grundlage der vorgelegten Erschließungsplanung keine weiteren Anforderungen und es ist keine Wendeanlage erforderlich.

Für angeliefertes Bodenmaterial, welches zur Auffüllung von Abgrabungen verwendet wird, sind die Anforderungen der LAGA Technische Regel Boden (TR-Boden) vom 05.11.2004 sowie des § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Die in der Tabelle II.1.2-2 der LAGA TR Boden angegebenen Z=0 Werte sowie die Vorsorgewerte nach BBodschV sind einzuhalten. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt gegebenenfalls zu entsorgen.

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

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrVVG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg mbH mit Sitz in Potsdam anzudienen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallbehörde ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.

Brandschutz

Grundsätzlich ist die Löschwasserversorgung entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind nach derzeitigem Stand pro Stunde wenigstens 48 m³ Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 müssen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von höchstens 300 m hindernisfrei zugänglich sein.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten inneren Verkehrsflächen der künftigen Rettungswache sind nach derzeitigem Stand ausreichend dimensioniert, um auch eine Befahrung durch Löschfahrzeuge zu gewährleisten.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteils Schönfließ im Naturraum des Westbarnim, einem Untergebiet der Ostbrandenburgischen Platte. Das Geländere Relief ist mit Höhen um 50 m relativ eben und fällt nach Westen in Richtung Kindelflöß ab.

Wie das gesamte Gemeindegebiet Mühlenbecker Land ist das Plangebiet Bestandteil des Naturparks „Barnim“. Das Grundstück der geplanten Rettungswache grenzt zudem an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ (DE 3246-602). Der Wirtschaftsweg sowie Teilflächen der Bundesstraße befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind die FFH-Gebiete „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) rund 3 km östlich und „Eichwerder Moorwiesen“ (DE 3346-302) rund 3 km südlich.

Die Flächen der geplanten Rettungswache wurden im Rahmen der Biotopkartierung zum Umweltbericht den Biotoptypen 09140 *Ackerbrache*, 09134 *Intensivacker*, 032001 *Ruderaler Gras- und Staudenfluren* und 071021 *Flächige Laubgehölze frischer Standorte* zugeordnet. Die im Plangebiet und angrenzend vorkommenden Biotoptypen sind der beigefügten Bestandskarte zum Umweltbericht zu entnehmen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Die überwiegend aus älteren Kastanien gebildete Allee im Straßenraum der Bergfelder Chaussee unterliegt dem gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG. Im Bereich des Wirtschaftsweges befindet sich stark geschädigter Spitzahorn. Weitere Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten erfolgte im Frühjahr / Sommer 2022 eine faunistische Kartierung. Auf dem Grundstück der geplanten Rettungswache wurden keine Brutvögel festgestellt. Im Bereich des Wirtschaftsweges wurde das Revier einer Dorngrasmücke festgestellt. Im Bereich der Alleebäume wurde das Revier einer Kohlmeise festgestellt. In größerer Entfernung westlich des Plangebietes wurde das Revier einer Feldlerche festgestellt. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie einige Reptilien- und Amphibienarten wurden nicht festgestellt. Da die vorkommenden Altbäume von der Umsetzung der Planung nicht betroffen sind, erfolgte keine Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Holz bewohnenden Käfern.

Die Böden werden von sandigen Lehmen bestimmt. Böden von besonderem und hohem Wert, wie Moorböden, grundwasserbeeinflusste Mineralböden oder besondere geologische Bildungen kommen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt über 30 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist gering.

Die weitgehend unversiegelten Flächen sind klimatisch nicht belastet. Im Hinblick auf mögliche Luftschadstoffbelastungen befinden sich die Flächen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße. Mögliche Staubbelastungen ergeben sich durch landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen in einem üblichen Umfang.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrsemissionen. Der betreffende Straßenabschnitt ist nicht Gegenstand der Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen im Land Brandenburg 2022. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Immissionskonflikte durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht bekannt.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht oder eine mögliche Kampfmittelbelastung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Der Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen zur Bepflanzung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Bereich eines bekannten Bodendenkmals. Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. 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.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Das vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene **Flurstück 551**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ, wurde vom Landkreis Oberhavel als Vorhabenträger für den Neubau der Rettungswache von der Gemeinde Mühlenbecker Land erworben. Gemäß Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamtes Oranienburg ist der Landkreis Oberhavel seit dem 05.06.2023 eingetragener Eigentümer des Flurstücks.

Das für das ursprüngliche Flurstück 213 bestehende **Recht zur Unterhaltung von Gashochdruckanlagen** für die Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam wurde vom Grundbuchamt für das Flurstück 551 übertragen, obwohl dieses Flurstück vom umzäunten Betriebsgrundstück nicht berührt ist. Auf eine nachrichtliche Übernahme dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in den Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Zudem besteht für die Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Land Brandenburg (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe) vom 08.12.2008 (Az: 09.53-934) gemäß § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz eingetragen in Blatt 1702 am 25.03.2009 und am 05.06.2023 übertragen ein **Leitungsrecht - Gashochdruckleitung HDL 070.04.00 Schönfließ-Glienicke** als weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Das Wegeflurstück (**Flurstück 76**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Das Straßenflurstück der Bundesstraße (**Flurstück 470**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung). Der zuständige Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Baulast wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung frühzeitig an der Planung beteiligt.

Das angrenzende **Flurstück 550**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ (Betriebsstandort der Gasdruck-Regelanlage) befindet sich laut Liegenschaftskarte im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen des **Flurstücks 552**, Flur 3, Gemarkung Schönfließ befinden sich aktuell im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land und werden vom Landkreis Oberhavel als Vorhabenträger für den Neubau der Rettungswache von der Gemeinde Mühlenbecker Land erworben.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ ist ein Vorhaben gemäß § 30 Absatz 2 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die in der Baugenehmigungsplanung vorgesehenen Abweichungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans machen im Ergebnis der Abstimmungen zwischen dem Landkreis als Vorhabenträger und höhere Verwaltungsbehörde sowie der Gemeinde Mühlenbecker Land als Standortgemeinde und Plangeberin eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Teilflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ (Wirtschaftsweg, Teilflächen der Bundesstraße) befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Westbarnim. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Verfestigung und Versiegelung von Böden unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde. Die Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erfolgt gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens und kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung ergehen. Die Ausnahmevoraussetzungen werden gemäß Stellungnahme nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen. Die geplante Änderung ist für die Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutz unter Berücksichtigung der weiterhin vorgesehenen randlichen Eingrünung des Standortes ohne Relevanz.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Mühlenbecker Land und somit auch ihr Ortsteil Schönfließ kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Gemeinde gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten Freiraumverbundes gemäß **Ziel 6.2 LEP HR**.

Gemäß **Grundsatz 5.1 LEP HR** soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß **Ziel 5.2 LEP HR** sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Gemäß **Grundsatz 6.1 LEP HR** soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zer-

schneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Ursprungsbebauungsplan stehen **Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegen**. Die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele der Raumordnung nach derzeitiger Einschätzung ohne Relevanz.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren aktuell auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachliche Teilpläne „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 und **„Grundfunktionale Schwerpunkte“** (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020.

Für den derzeit im Verfahren befindlichen Sachlichen Teilplan **„Windenergienutzung (2024)“** wurde vom 18. Dezember 2024 bis einschließlich 18. März 2025 die förmliche Beteiligung durchgeführt. Erst mit Veröffentlichung eines die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurfes sind die in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Ursprungsbebauungsplan ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 "Neubau Rettungswache Schönfließ" **mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar**. Die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Hinblick auf die regionalplanerischen Ziele der Raumordnung nach derzeitiger Einschätzung ohne Relevanz.

Im Hinblick auf die Festlegung des Ortsteils Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land als Grundfunktionaler Schwerpunkt begründet die Planung keinen Widerspruch. Im Übrigen trifft der Regionalplan für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen.

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung. Mit Umsetzung der Planungsabsicht sind aus Sicht der Gemeinde Mühlenbecker Land als Plangeber keine Widersprüche zu den Zielen der Kreisentwicklung erkennbar.

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Es wurden keine weiterführenden Hinweise zu den Zielen der Kreisentwicklung mit Relevanz für die Planung gegeben.

3.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung der Änderung für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ vom Oktober 2023 sind die Flächen im Planbereich des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ dargestellt. Die geplante Änderung ist für die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ohne Relevanz.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Rettungswache auf einer verkehrsgünstig am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schönfließ gelegenen Fläche an der Bergfelder Chaussee (B 96a). Vorgesehen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers sowie der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen. Bestandteil der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der dauerhaften Anbindung des Standortes an die angrenzende Bundesstraße über einen bereits vorhandenen Wirtschaftsweg. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt, sodass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungen nach § 9 FStrG entfallen.

Aufgrund eines neuen architektonischen Entwurfes des von Seiten des Landkreises mit der Umsetzung der Planung beauftragten Architekturbüros kann die Rettungswache nicht mehr innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen angeordnet werden. Zudem erfolgt zum Teil eine Überplanung der randlich festgesetzten Anpflanzgebote. Aufgrund der Größe der Überschreitung der Baugrenze, der geänderten Anordnung des Baufensters sowie zur Gewährleistung der randlichen Eingrünung des Standortes ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den angestrebten Bau der Rettungswache eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich.

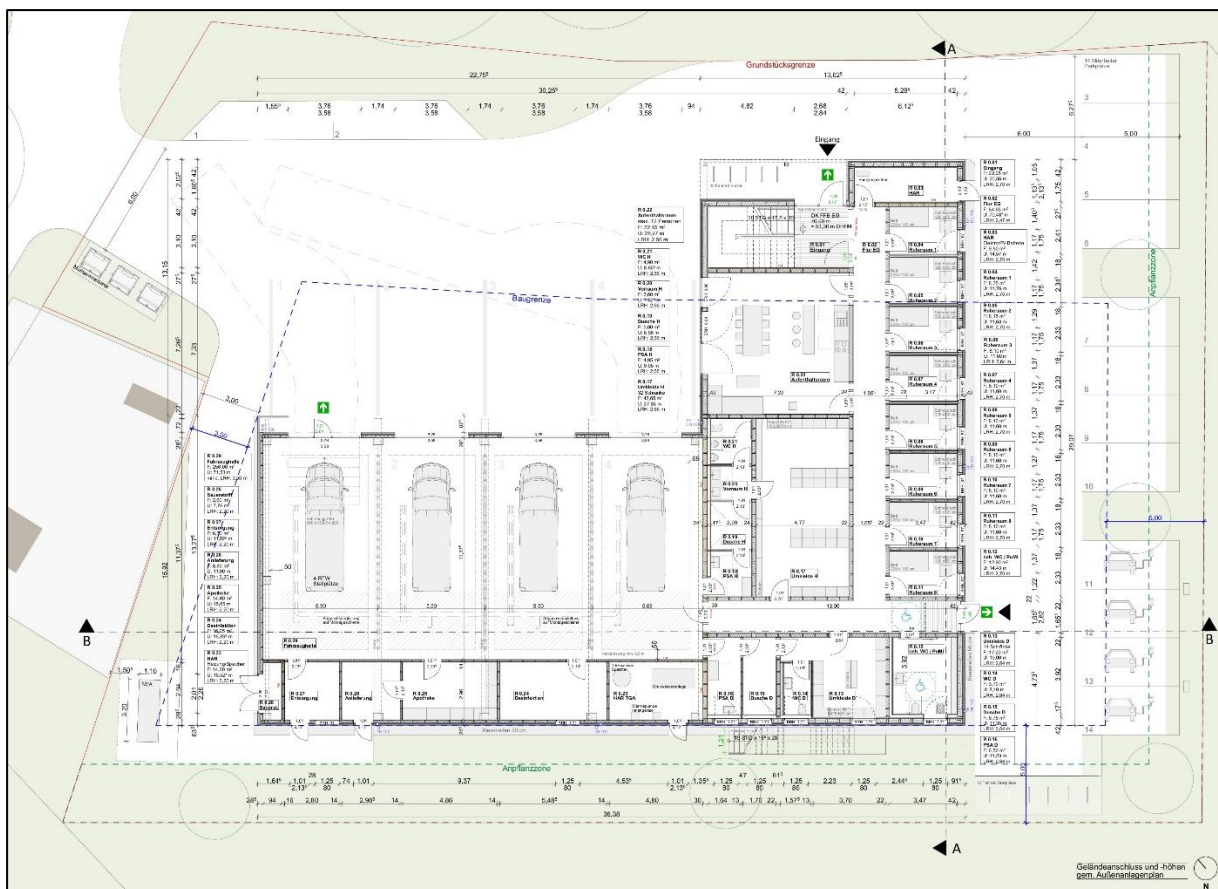


Abb. 4: Genehmigungsplanung Neubau Rettungswache Schönfließ vom 26.10.2025 - Erdgeschoss. BKMA Bruch Kunath Müller Architekten, 16547 Birkenwerder

Die Planungen zur straßenseitigen Anbindung des Standortes erfolgen gemäß Verkehrs- und Freiflächenplan der Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG vom November 2025 „in Anlehnung an die Vorplanung der Dr. Löber Ingenieurgesellschaft für Verkehrsbauwesen GmbH“.

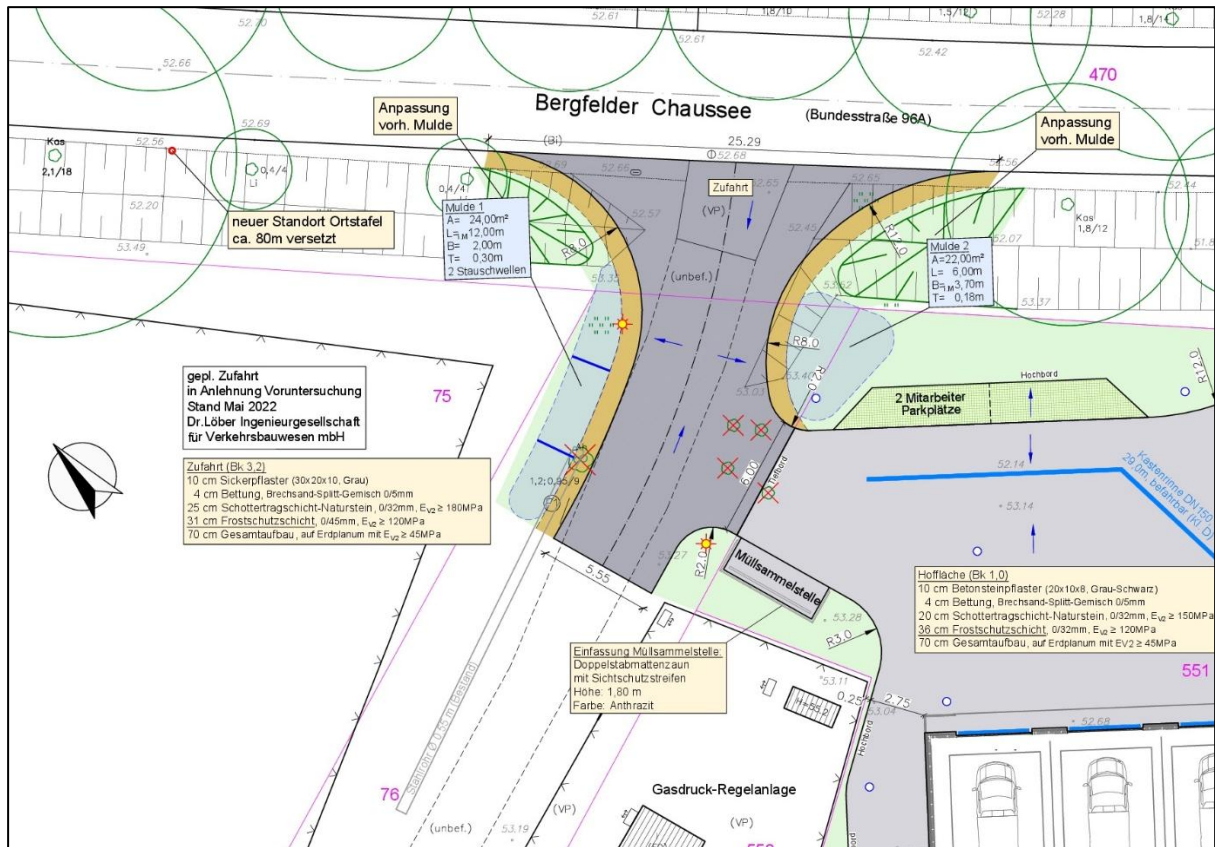


Abb. 5: Ausschnitt Verkehrs- und Freianlagenplanung Neubau Rettungswache Schönfließ - Genehmigungsplanung November 2025. Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, 16515 Oranienburg

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Vorhaben „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst den Neubau einer Rettungswache nach den bestehenden Anforderungen mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen sowie die Schaffung der erforderlichen Verkehrsanlagen zur Anbindung des Grundstücks an die Bergfelder Chaussee (B 96a). Vorhabenträger ist der Landkreis Oberhavel.

Für den Neubau der Rettungswache liegt die Genehmigungsplanung des Architekturbüros BKMA Bruch Kunath Müller vor. Für die Verkehrsanlagen liegt die Genehmigungsplanung der Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG vor, in Anlehnung an die Vorplanung der Dr. Löber Ingenieurgesellschaft für Verkehrsbauwesen GmbH (vgl. Kap. 4.1).

Beide Planungen sind mit dem aktuellen Planungsstand im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ in der Fassung der 1. Änderung vom Dezember 2025 zusammengeführt.

Die Planung des Anschlussbereiches an die B96A ist gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg im Rahmen der Beteiligung zum Ursprungsbebauungsplan mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen. Dazu sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der Lage des Anschlusses und Angaben zum betreffenden Abschnitt und Straßenkilometer der B96A,
- Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Straßenanschlusses, Schleppkurvennachweis für das maßgebende Bemessungsfahrzeug, Nachweis der Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen Ausgabe 2012, Entwässerungsnachweis usw.,
- Regelquerschnitt mit Angaben zum Befestigungsaufbau für den Anschlussbereich zur B96A

Grundsätzlich bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenwesen gemäß Stellungnahme keine Bedenken gegenüber den eingereichten Unterlagen.

Die abgestimmte Planung des Anschlussbereiches ist Voraussetzung für die abschließende Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“.

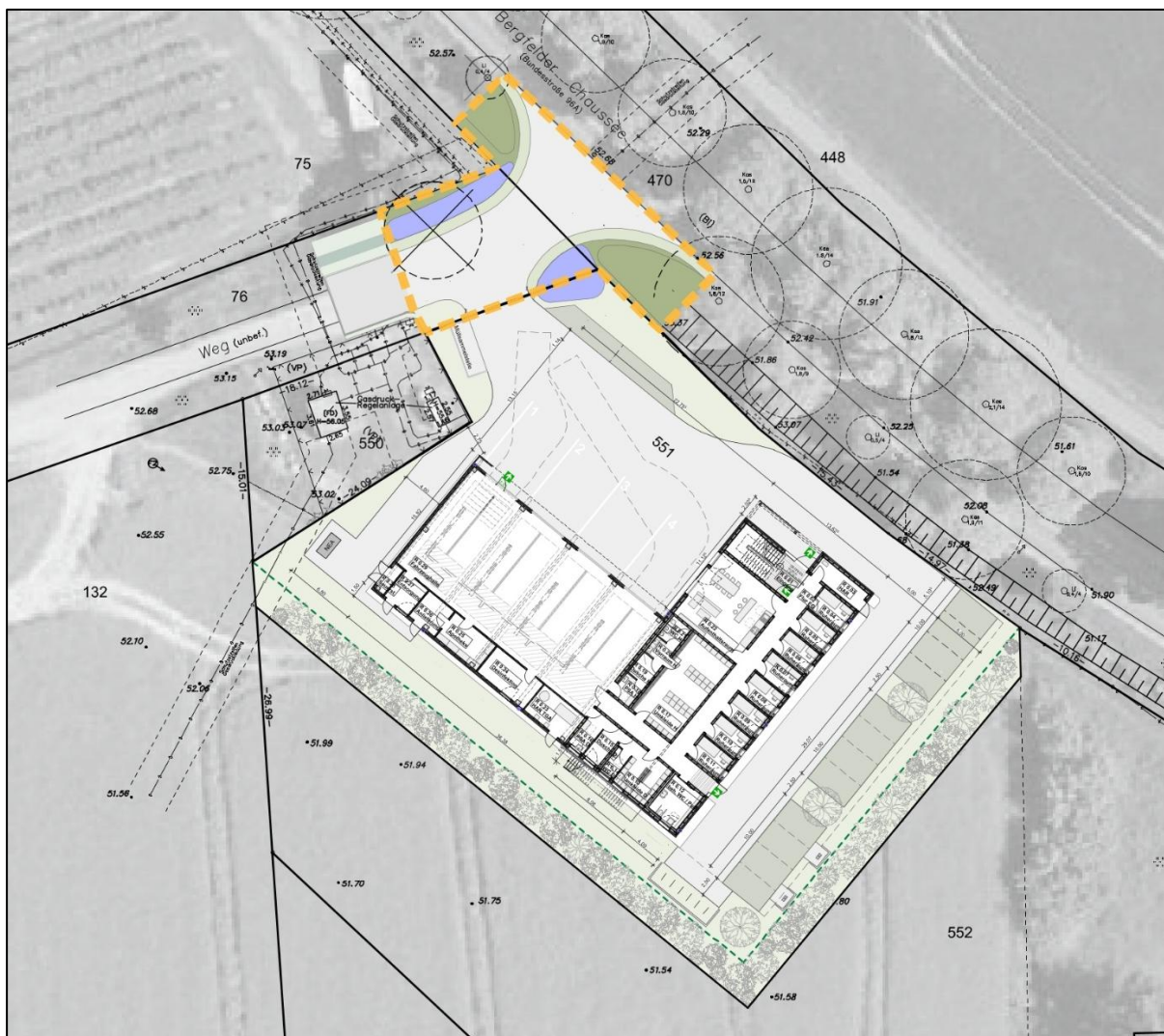


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 GML „Neubau Rettungswache Schönfließ“ in der Fassung der 1. Änderung vom Dezember 2025

5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht im Hinblick auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der randlich festgesetzten Anpflanzgebote. Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Anbindung an die nachrichtlich übernommene Bundesstraße werden von der Änderung nicht berührt.

Das Grundgerüst der Abwägung zum Ursprungsbebauungsplan wird durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

5.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung eines „Baufensters“ anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird das festgesetzte „Baufenster“ in seiner Ausdehnung und Lage an die geänderte Entwurfsplanung für den Neubau der Rettungswache angepasst. Die Baugrenzen werden nach Norden erweitert und im Osten zurückgenommen.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung wird nicht getroffen. Mit Einbeziehung der Flächen in die Ortsdurchfahrt entfällt die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden die bislang parallel zur Bundesstraße angeordneten Stellplätze an die südöstliche Grundstücksgrenze verlagert. Die Auswirkungen der Umplanung auf die Schallimmissionssituation in der Umgebung der geplanten Rettungswache wurden fachgutachterlich untersucht (vgl. Kap. 5.3).

Gemäß Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde hat die Anlage von Stellflächen bzw. Parkplätzen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) zu erfolgen.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer **Bauweise** ist aufgrund des Vorhabenbezuges nicht erkennbar. Das geplante Gebäude der Rettungswache hat nach aktuellem Stand der Planung eine L-Form mit einer Länge von rund 36 m und eine Breite von rund 29, m und entspricht damit der offenen Bauweise.

5.2 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wesentlicher Bestandteil der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft des Standortes zum Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ sowie die Lage innerhalb des Naturparks „Barnim“ die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote zur randlichen Eingrünung in Form einer freiwachsenden Feldhecke.

5.2.1 Anpflanzgebote

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB erfolgt zur Eingrünung des Standortes der Rettungswache sowie zur Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum die Festsetzung von Anpflanzgeboten:

TF 3: Die in der Fläche für Gemeinbedarf „Rettungswache“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

Die Regelungen zur Pflanzdichte und Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze erfolgt zur Gewährleistung einer zeitnahen, sichtschutzwirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung. Im Hinblick auf einen hochwertigen, ökologischen Ausgleich wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten mit hoher ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze empfohlen. Die geplante Feldhecke dient auch der Entwicklung von Lebensraumstrukturen für Freibrüter im Sinne einer bestandserhaltenden Maßnahme.

Mit dem geänderten architektonischen Entwurf werden die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 3 m festgesetzten Anpflanzgebote mit Stellplätzen überplant.

Zur Gewährleistung der Eingrünung des Standortes durch eine 3 m breite Feldhecke und Aufrechterhaltung des Grundgerüsts der Abwägung erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereichs und die Verlagerung der randlich festgesetzten Anpflanzgebote auf die Erweiterungsflächen.

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Alleebäume entlang der Bundesstraße unterliegen dem gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG. Aufgrund der nachzuweisenden Sichtdreiecke zur Auffahrt auf die Bundesstraße ist die Erforderlichkeit der Fällung oder Umsetzung eines jüngeren Alleebaumes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans absehbar.

Maßnahmen, die das Straßenbegleitgrün betreffen, unterliegen gemäß § 27 BbgStrG dem Straßenbaulastträger. Straßenbaulastträger der Bundesstraße ist der Landesbetrieb Straßenwesen. Der Straßenbaulastträger muss sich gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von dem Verbot nach § 17 BbgNatSchAG selbstständig befreien, unter den Bedingungen, die § 67 Abs. 1 BNatSchG abschließend regelt. Sofern die Befreiungsvoraussetzungen vorliegen sollten, ist die unvermeidbare Fällung eines Alleebaumes möglich.

Bei unvermeidbaren Fällungen von geschützten Alleebäumen, ist gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen wie folgt zu verfahren:

- Abstimmungen zu Fällungen und erforderliche Ersatzpflanzungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Fällungsgenehmigungen sind einzuholen.
- Nachpflanzungen sind entsprechend der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- Eine 1-jährige Fertigstellungs- und 4-jährige Entwicklungspflege sind sicherzustellen.
- Nachpflanzungen sind bevorzugt entlang von Bundes- und Landesstraßen anzusetzen.

- Nach Abschluss der Pflegezeit ist der Landesbetrieb Straßenwesen zur Schlussabnahme einzuladen.
- Für den Fall, dass die Bäume zunächst erhalten werden können, aber im Nachgang absterben, erfolgt eine Beweislastumkehr. Ohne weitere Prüfungen wird von einem Verschulden der Abgängigkeit des Baumes durch den Vorhabenträger ausgegangen.
- Erforderliche Abstimmungen und Nachpflanzungen erfolgen, analog zum obigen Abschnitt, mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger.

5.3 Immissionsschutz

Die Auswirkungen der Umplanung auf die Schallimmissionssituation in der Umgebung der geplanten Rettungswache wurden fachgutachterlich untersucht. Gemäß schallschutzfachlicher Stellungnahme vom 13.11.2025 (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG) zeigt die entsprechende Neuberechnung, dass auch mit der geänderten Architektur und der daraus resultierenden geänderten Lage der Schallquellen die zur Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte (OW) bzw. Immissionsrichtwerte (IRW) in der Umgebung der geplanten Rettungswache sowohl tags als auch nachts erheblich unterschritten werden.

Mögliche kurzzeitige Geräuschspitzen sind aufgrund der Entfernung zwischen der geplanten Rettungswache und den nächstgelegenen Immissionsorten als unkritisch einzustufen.

Das Fachgutachten kommt zu der Bewertung, dass auch mit der geänderten Ausführungsplanung und der daraus resultierenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Die schallschutzfachliche Stellungnahme vom 13.11.2025 (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG) wird der Begründung zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ als gesonderte Unterlage beigelegt.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) wird als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren beteiligt und um fachliche Stellungnahme gebeten.

5.4 Regelungen im Durchführungsvertrag

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land als Plangeberin und dem Landkreis als Vorhabenträger und Antragsteller ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB als besondere Form des städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, mit dem Ziel der Sicherung des planungsrechtlichen Abstimmungsbedarfes, der mit den Festsetzungen im Bebauungsplan allein nicht geklärt werden kann.

Zu den Regelungsinhalten des Durchführungsvertrages gehören

- Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist
- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten,
- die Beteiligung an Infrastrukturkosten in einem angemessenen Umfang sowie
- die Ausarbeitung, Durchführung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen.

Der zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Landkreis abgeschlossene Durchführungsvertrag muss an die vorgesehenen Änderungen gemäß den vorliegenden Genehmigungsplanungen für den Neubau der Rettungswache sowie die Verkehrs- und Freianlagenplanung angepasst werden.

5.5 Nachrichtliche Übernahme

Bundesstraße 96a

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ umfasst zum besseren Planverständnis sowie zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber der Bundesfernstraße eine Teilfläche der planfestgestellten bzw. als planfestgestellt zu betrachtenden Bundesstraße 96a (Flurstück 470 tlw., Flur 3, Gemarkung Schönfließ).

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist entlang von Bundesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet (Anbauverbotszone). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von 40 m entlang von Bundesstraßen ist zudem zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt sodass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG entfallen.

Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ (Wirtschaftsweg, Teilflächen der Bundesstraße) befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Westbarnim" (DE 3246-602). Der Verlauf der Schutzgebietsgrenze wird gemäß Daten des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems des Landes Brandenburg (LUIS-BB) zum Thema Naturschutz nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ (LSG-VO) unterliegen die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Verfestigung und Versiegelung von Böden einem Genehmigungsvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde. Die Genehmigung ist auf Antrag zu erteilen (§ 4 Abs. 3 LSG-VO), wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 3 LSG-VO erfolgt gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens und kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung ergehen. Die Ausnahmevoraussetzungen werden gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen.

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Gas, Elektro, Telekommunikation)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Gas, Elektro, Telekommunikation). Die Hauptversorgungsleitungen und die Schutzstreifen der Gasdruckleitung sind Bestandteil der Planunterlage. Die Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Mitteilung zum planungsrelevanten Anlagen- und Leitungsbestand sowie zur Vereinbarkeit der Planung gebeten.

Im Hinblick auf die Überbaubarkeit der vorhandenen Gasversorgungsleitungen zur Befestigung der Verkehrsanlagen und den regelkonformen Ausbau der Anbindung und Zufahrt von der Bundesstraße erfolgte frühzeitig eine Anfrage des Landkreises als Vorhabenträger an die NBB Netzgesellschaft. Gemäß Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft vom 02.09.2021 besteht grundsätzlich die Möglichkeit eine Einfahrt über die vorhandenen Gasversorgungsleitungen herzustellen. Dabei ist zu beachten, dass vorzugsweise eine Ausführung in Verbundpflaster zu wählen ist. Weitere Abstimmungen zur geplanten

Ausführung, zu Abständen und ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Projektleiter Netzbetrieb vorzunehmen.

Für das ursprüngliche Flurstück 213, Flur 3, Gemarkung Schönfließ besteht mit Stand 12.07.2021 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung von Gasdruckregelanlagen) für die Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.01.1999 (UR-Nr. 109/1999 des Notars Seyffert in Berlin). Die Dienstbarkeit wurde vom Grundbuchamt auf das Flurstück 551 übertragen.

Für das ursprüngliche Flurstück 213, Flur 3, Gemarkung Schönfließ besteht mit Stand 12.07.2021 zudem eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – Gashochdruckleitung HDL 070.04.00 Schönfließ-Glienicke) für die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam. Aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe) vom 08.12.2008 (Az: 09.53-934) gemäß § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz eingetragen am 25.03.2009. Die Dienstbarkeit wurde vom Grundbuchamt auf das Flurstück 551 übertragen.

5.6 Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten bekannt sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich.

Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG

Die Bäume beiderseits der Bundesstraße 96 A (Flurstück 470, Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ) sind Bestandteil einer nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützten Allee. Alleien dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Maßnahmen, die das Straßenbegleitgrün betreffen, unterliegen gemäß § 27 BbgStrG dem Straßenbaulastträger. Straßenbaulastträger der Bundesstraße ist der Landesbetrieb Straßenwesen. Der Straßenbaulastträger muss sich von dem Verbot nach § 17 BbgNatSchAG selbstständig befreien, unter den Bedingungen, die § 67 Abs. 1 BNatSchG abschließend regelt. Bei unvermeidbaren Fällungen von geschützten Alleebäumen, ist gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen wie folgt zu verfahren:

- Abstimmungen zu Fällungen und erforderliche Ersatzpflanzungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Fällungsgenehmigungen sind einzuholen.
- Nachpflanzungen sind entsprechend der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- Eine 1-jährige Fertigstellungs- und 4-jährige Entwicklungspflege sind sicherzustellen.
- Nachpflanzungen sind bevorzugt entlang von Bundes- und Landesstraßen anzusetzen.
- Nach Abschluss der Pflegezeit ist der Landesbetrieb Straßenwesen zur Schlussabnahme einzuladen.

- Für den Fall, dass die Bäume zunächst erhalten werden können, aber im Nachgang absterben, erfolgt eine Beweislastumkehr. Ohne weitere Prüfungen wird von einem Verschulden der Abgängigkeit des Baumes durch den Vorhabenträger ausgegangen.
- Erforderliche Abstimmungen und Nachpflanzungen erfolgen, analog zum obigen Abschnitt, mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger.

Gehölzschutzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt mit Inkrafttreten die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), in Kraft getreten am 8. Mai 2020.

5.7 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Amtliche Lageplan "Neubau Rettungswache Schönfließ" vom 24.11.2021, erstellt und zur Verfügung gestellt vom Landkreis Oberhavel, Fachdienst Vermessung mit dem Stand der Katasterunterlagen sowie örtlichen Aufnahmen vom November 2021.

Amtliches Bezugssystem: ETRS 89

Höhensystem: DHHN 2016

5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“, <i>davon Flächen mit Anpflanzgebot</i>	2.497 m ² 293 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	180 m ²
Nachrichtliche Übernahme: Bundesstraße	627 m ²
Plangebiet gesamt	3.333 m²

7 Auswirkungen der Änderung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden die Auswirkungen der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft mit einer Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der geänderten Planung fachgutachterlich überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lärmkonflikte zu erwarten sind. Weitere Auswirkungen auf bestehende Nutzungen sind nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

7.2 Verkehr

Auswirkungen der Änderung auf die verkehrliche Situation im Bereich der Ortslage Schönfließ sowie auf das örtliche und überörtliche Straßennetz sind nicht erkennbar.

7.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

7.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen erkennbar.

7.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Eingriffsermittlung gemäß § 13 i.V.m. § 18 BNatSchG durchgeführt sowie die Festlegung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie von externen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Vergrößerung und der veränderten Anordnung des Baufensters sind **keine zusätzlichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft** verbunden.

Mit der Vergrößerung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche um 302 m² ist unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,8 eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 241 m² möglich. Da die Erweiterungsflächen ausschließlich zur Anpflanzung der zur Eingrünung des Standortes vorgesehenen Feld-

hecke genutzt werden, soll von einem zusätzlichen Ausgleich für die ermöglichte zusätzliche Versiegelung abgesehen werden. Die Flächen mit Anpflanzgebot werden mit der Vergrößerung des Geltungsbereichs um 17 m² vergrößert.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die randliche Anpflanzung einer Feldhecke, der versickerungsfähige Aufbau von Erschließungsflächen und die Begrünung von Stellplatzanlagen bleiben von der Änderung unberührt.

Im Hinblick auf die die Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutz sowie die Lage innerhalb des Naturparks ist geplante Änderung unter Berücksichtigung der weiterhin vorgesehenen randlichen Eingrünung des Standortes ohne Relevanz.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführten faunistischen Untersuchungen kann ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Im Vorfeld der Planung wurde das bisherige Flurstück 213, Flur 3, Gemarkung Schönfließ bereits in das Flurstück 551 für den Standort der Rettungswache sowie das weiterhin landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Flurstück 552 aufgeteilt.

Die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen des Flurstücks 552, Flur 3, Gemarkung Schönfließ werden im Planvollzug vom Landkreis Oberhavel als Vorhabenträger für den Neubau der Rettungswache von der Gemeinde Mühlenbecker Land erworben.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließung des Plangebietes werden auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag durch den Landkreis Oberhavel als Vorhabenträger übernommen.

8 Verfahren

Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GML Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 02.08.2024 bekannt gemacht worden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan GML Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ in Kraft getreten.

Beschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Aufstellungsbeschluss

Auf Antrag des Landkreises Oberhavel als Vorhabenträger wurde am 08.12.2025 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land der Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Neubau Rettungswache“ im Ortsteil Schönfließ gefasst (Aufstellungsbeschluss). Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird verzichtet.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... vom2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker hat am2026 die Entwurfsfassung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ vom Dezember 2025 gebilligt und zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Entwurfsfassung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom2026 bis2026 für die Dauer eines Monats in das Internet eingestellt und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. ... vom2026 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gemäß § 13 Absatz 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Zusätzlich wurden die veröffentlichten Unterlagen über das Landesportal zugänglich gemacht.

Nach § 4a Absatz 2 BauGB wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom2026 nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Verfahrensvermerke werden entsprechend dem Planungsfortschritt fortgeschrieben.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

10 Anhang