

Abwägungsprotokoll

Titel des Plans

B Plan GML Nr. 64 „Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg-OT -Schönfließ“

Planart

Bebauungsplan

Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen folgender Beteiligungsschritte

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

x

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Mühlenbecker Land
Mühlenbeck
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Bearbeitung des Abwägungsprotokolls

Beschlussgremium: Gemeindevertretung

Ort _____
Tag _____

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder (Gemeindevertreter und Bürgermeister) ...
Anzahl der Anwesenden (davon ausgeschlossen wg. Befangenheit) _____

Inhaltsübersicht

- I. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
- II. Petitionsschreiben
- III. Zusammenfassung

Legende „Empfehlung zur weiteren Bearbeitung“

- | | |
|---|--|
| P = Änderung der Planzeichnung | N = Nichtberücksichtigung, da andere Belange überwiegen |
| L = Änderung der Legende | V = Vorschlag ist in der Planung bereits umgesetzt |
| T = Änderung / Ergänzung textliche Festsetzung / textlicher Hinweis | K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt |
| B = Änderung / Ergänzung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen | H = Sonstiger Handlungsbedarf (außerhalb der Bauleitplanung) |
| Z = Zurückweisung der Argumentation | |

I. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
1	<p>Bürger 1 Stellungnahme vom 23.07.2025</p> <p>Ich gehöre auch zu den Bewohnern von Schönfließ und habe mich mit der Einsichtnahme des 0.g. Bebauungsplan vom Neubauvorhaben "Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg" befasst. Da stellen sich auch für mich viele ungeklärte Fragen, ehe dieses Projekt zum Tragen kommt. Ist das alles gut durchdacht?</p> <p>Besteht in Schönfließ Wohnraumbedarf? Die Wohnhäuser an der S-Bahn in Bergfelde stehen teilweise leer, da sie einfach zu teuer sind! Wie soll das hier in Schönfließ werden? Man muss sich das auch leisten können. Auch soll ein mehrstöckiger Wohnkomplexe entstehen.</p> <p>Am 30.04.2025 wurde bei einer Infoveranstaltung durch Herrn M. Müller von Ansiedlungen (Ärzte, Bäcker usw.) angesprochen. Wie sieht es mit der Höhe des mehrstöckigen Wohngebäudes aus? Bitte die Höhe in Meter angeben. In der Bieselheide ist auch so etwas entstanden. Bis heute besteht dort sehr viel Leerstand. Viele Bewohner von Schönfließ (siehe Unterschriftensammlung) sind hier nicht begeistert und einverstanden. Es passt nicht ins Leitbild von Schönfließ.</p> <p>Was ist mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Bei der Bebauung entsteht eine komplette Versiegelung. Was wird aus den angrenzenden Bäumen, die sich dort befinden? Wie wichtig sind Bäume und freie Flächen!</p>	<p>Die maximale Höhe der geplanten Wohngebäude ist im Vorentwurf des Bebauungsplans textlich festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 57 m ü. NHN (DHHN 2016), entsprechend etwa 11,5 m bei maximal drei Vollgeschossen. Zusätzlich ist im Allgemeines Wohngebiet A, B und C das dritte Geschoss jeweils als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Durch diese gestaffelte Höhenentwicklung wird eine maßvolle Nachverdichtung erreicht, die sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt, ohne das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.</p> <p>Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), also um ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren, handelt, ist keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind im Vorentwurf ausführlich begründet. Zudem wurde ein Artenschutzgutachten durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden bereits in den Vorentwurf aufgenommen.</p> <p>Die Aussage das bei der Bebauung eine komplette Versiegelung entsteht ist falsch. Das B-Plan regelt eine Bebauung von einer maximalen GRZ von 0,4 in Rahmen der Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet nach §17 BauNVO. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu reduzieren. Ein Großteil der vorhandenen Bäume im</p>	T			
			N			
			Z			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Auf dieser freien Grundfläche stehen seit vielen Jahren Fahrzeuge, was ist mit den Altlasten der Vergangenheit.</p> <p>Es werden sich in der Zukunft mehr Autos ansammeln, daraus folgt ein hohes Verkehrsaufkommen. Eher sollte man die Sicherheit an erster Stelle stellen. Große Gefahr besteht auch beim Überqueren der Glienicker Chaussee nicht nur für Erwachsene, sondern auch für Kinder. Ein Zebrastreifen wird schon über längere Zeit gewünscht.</p> <p>Hier stellt sich die Frage: Was wird mit der Müllentsorgung? Wir werden alle älter, wo sollen in Zukunft die Mülltonnen stehen? Werden es Sammelplätze geben, die wir anlaufen müssen.</p> <p>Das Ansteigen der Autobesitze und damit Erhöhung des Bedarfes der Parkmöglichkeiten.</p>	<p>Plangebiet bleibt erhalten.</p> <p>Das Plangebiet ist im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche registriert. Es bestehen keine fachbehördlichen Hinweise auf eine boden- oder grundwasserrelevante Vorbelastung. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein planerischer Handlungsbedarf. Sofern im weiteren Verfahren bauordnungsrechtliche Prüfungen erforderlich werden, kann eine ggf. notwendige orientierende Bodenuntersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens veranlasst werden. Eine Anpassung des Planentwurfs ist daher nicht veranlasst.</p> <p>Die Anregung zur Einrichtung eines Zebrastreifens über die Glienicker Chaussee ist grundsätzlich nachvollziehbar. Da es sich dabei jedoch um eine übergeordnete Verkehrsfläche handelt, fällt diese Maßnahme nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde ist hierfür Ansprechpartner.</p> <p>Das Thema Müllentsorgung wurde im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplanverfahrens bereits berücksichtigt. Die Entsorgung erfolgt weiterhin im Rahmen des bestehenden kommunalen Abfuhrsystems. Eine Änderung des örtlichen Entsorgungsplans ist nicht erforderlich. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Sammelstelle um einige Meter, um die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Im Plangebiet werden die Müllbehälter durch die jeweiligen Anwohner zum Abfuhrtermin auf dem geradlinigen Abschnitt der geplanten inneren Erschließungsstraße bereitgestellt. Nach erfolgter Entleerung sind diese durch die Anwohner wieder zurückzustellen. Die Müllfahrzeuge befahren das Plangebiet direkt und holen den Abfall an den vorgesehenen Sammelstellen vor den jeweiligen Grundstücken ab. Damit ist sichergestellt, dass die Entsorgung für alle Haushalte auch künftig wohnortnah, barrierearm und zuverlässig gewährleistet ist.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im städtebaulichen Konzept eine</p>	<p>B</p> <p>H</p> <p>V</p> <p>V</p>			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Die nächste Frage stellt sich für uns, was wird mit dem Graben, der für die Entwässerung des Regenwassers der Häuser zuständig ist. Wir sehen doch schon jetzt wie stark und lange Regenfälle sein können. Die Zukunft zeigt nichts Gutes durch den Klimawandel. Viel Einwohner von Schönfließ denken bereits schon vorausschauend. Das ist für die heutige Zeit sehr wichtig</p>	<p>Stellplatzberechnung auf Grundlage der geltenden Richtwerte der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land durchgeführt. Die Berechnung erfolgt für die maximale Belegung. Demnach wird im Plangebiet ausreichend Stellplatzraum bereitgestellt und, sämtliche erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets realisiert. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf außerhalb des Plangebiets ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Im Rahmen der Planung wird die Versickerung und Entwässerung nach den geltenden technischen Vorgaben berücksichtigt. Der bestehende Graben entlang des Feldwegs bleibt erhalten und gewährleistet weiterhin die Ableitung von Oberflächenwasser. An den erforderlichen Querungsstellen wird der Graben verrohrt, ohne seine Funktion zu beeinträchtigen. Die Entwässerung der neu geplanten Gebäude erfolgt flächenbezogen innerhalb des Plangebiets. Dabei wird eine naturnahe und nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung angestrebt.</p>	V			
2	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 23.07.2025</p> <p>nach Einsicht der Planungsunterlagen zum GML Nr. 64 „Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg“, OT-Schönfließ ergeben sich Kritikpunkte zu denen ich im Folgenden fristgemäß Stellung beziehe: Obwohl man auf Grund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten auf eine Erhöhung der Einwohnerzahl im Dorf Schönfließ (ohne das Gebiet der Bieselheide) von 20% bis 25 % ausgehen kann, sind bei der Planung die Umgebungsbedingungen weitestgehend unberücksichtigt geblieben.</p> <p>1) Verkehr im Dorf allgemein In den vergangenen Jahren hat sich im Dorf das Verkehrsaufkommen insbesondere durch den aus Richtung Barnim nach Berlin (und umgekehrt) fließenden Verkehr erheblich erhöht. Dem wurde vor einiger Zeit unter anderem durch die Einrichtung einer 30er-Zone in der Dorfstraße zur Lärmminde- rung Rechnung getragen. In den Hauptverkehrszeiten bilden sich bereits lange Rückstaus durch die Ampel an der Kreuzung B96a / Dorfstraße. Kleinste Störungen, wie parkende Autos in der Dorfstraße oder z.B. die Baustelle vor einigen Monaten wegen des Wasserrohrbruchs, führen schnell zu chaotischen Zuständen. Was sich nicht nur auf die Dorfstraße auswirkt, sondern auch auf den Feldweg, der dann als Aus- weichstrecke herhalten muss. Bereits jetzt ist die Parkplatzsituation südlich der B96a angespannt.</p>	<p>1. Verkehr im Dorf allgemein Die dargestellte Verkehrssituation im Ortsteil ist nachvollzieh- bar und betrifft überwiegend den überörtlichen Durchgangs- verkehr sowie bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebau- ungsplans und fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde bzw. der übergeordneten Verkehrsplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sicherge- stellt, dass das Verkehrsaufkommen, das aus der geplanten</p>	H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Mit den geplanten Gebieten im Feldweg GML 60 und 61, sowie dem im Baugebiet hinter der alten Brennerei wird sich die Situation verschärfen und verstärkt zu wildem Parken mit den oben geschilderten Auswirkungen führen.</p> <p>2) Zufahrt zum Wohngebiet Die geplante Zu- und Abfahrt des Wohngebiets über den verkehrsberuhigten Feldweg zu führen ist unverständlich, da auf Grund der geringen Breite die Straße nur an wenigen Stellen 2-spurig befahren werden kann und Ausweichstellen nur in geringem Maß vorhanden sind. Bereits jetzt führt dass bei erhöhtem Aufkommen zu unübersichtlichen Verkehrssituationen. Zudem sind sowohl die Häuser des Gebiets GML 60 und ebenfalls GML 61 ausschließlich über den Feldweg erreichbar.</p> <p>3) Situation Müllabholung Ob die geplante Müllabholung im Wohngebiet direkt im Gebiet des GML 64 so durchführbar ist, kann bezweifelt werden. Wie bekannt ist dürfen die Müllfahrer der AWU aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen ihre Fahrzeuge nicht rückwärtsfahren, insbesondere dann, wenn nicht durch einen Kollegen das Rücksetzen abgesichert wird. Aufgrund der geringen geplanten Straßenbreite von 5,5m, bei einer von der AWU geforderten Mindestbreite von 3,55 Metern - ohne parkende Autos, blockieren außerhalb der vorgesehenen Flächen stehende Fahrzeuge, z.B. Handwerker, die Abholung. Bei wiederholt auftretenden Störungen reagiert die AWU bekanntermaßen schnell mit einer Weigerung, das Gebiet weiter zu befahren. Bleibt die Frage, wo die Tonnen dann zur Leerung abgestellt werden sollen. Eine ähnliche Situation kann man derzeit in Zühlsdorf erleben.</p> <p>4) Abführung Oberflächenwasser Die Abführung des Oberflächenwassers aus den bisherigen Grundstücken des Feldwegs, sowie das Schichtenwasser des Felds werden über den parallel zum Feldweg führenden Kanal abgeleitet. In den vergangenen Jahren führten Starkregenfälle bereits dazu, dass Keller der Anwohner am</p>	<p>Wohnnutzung resultiert, durch eine geeignete innere Erschließung aufgenommen werden kann. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klare verkehrliche Zuführung und Erschließung innerhalb des Plangebiets, - gesicherte Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, - ergänzende Besucherstellplätze zur Minimierung von Belastungen im öffentlichen Straßenraum. <p>Ziel ist es, zusätzliche Belastungen auf bestehende Engstellen soweit wie möglich zu vermeiden. Fragen zur übergreifenden Verkehrsbelastung im Ort und zur künftigen Verkehrssteuerung sind an die zuständigen Stellen der Gemeinde bzw. Straßenverkehrsbehörde zu richten.</p> <p>2. Zufahrt zum Wohngebiet Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den Feldweg als Hauptzufahrt, da dieser die verkehrliche Aufnahme des geplanten Wohngebiets sicherstellt. Eine zusätzliche Zufahrt von der Glienicker Chaussee gewährleistet die Erreichbarkeit des Gebiets. Die innere Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße konzipiert. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>3. Situation Müllabholung Im vorliegenden Entwurf beträgt die Straßenbreite 5,5 m, einschließlich Kurvenradien und Wendeanlagen, wodurch die Befahrbarkeit durch dreiaxlige Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt ist. Damit ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr gewährleistet, auch bei zeitweiligen Einschränkungen durch außerhalb der vorgesehenen Flächen parkende Fahrzeuge.</p> <p>4. Abführung Oberflächenwasser Die Bedenken zur Oberflächenwasserableitung werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet ist eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen</p>	<p>Z</p> <p>V/P</p> <p>V</p>			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung				
				dafür	dagegen	Enthaltung		
	<p>südlichen Teil des Feldwegs überflutet wurden, weil das Fassungsvermögen des Kanals nicht ausreichte. Da in den kommenden Jahren Starkregenereignisse zunehmen werden, steht zu befürchten, dass durch die Versiegelung eines bisher kaum bebauten Gebiets das Fassungsvermögen des Kanals nicht mehr ausreicht. Dieser Problematik wird in der vorliegenden Planung überhaupt nicht Rechnung getragen.</p> <p>5) Ortsbild Der Erhaltung des dörflichen Charakters hat sich die Gemeinde Mühlenbecker Land in ihrem Leitbild verschrieben, in dem ausdrücklich erwähnt wird, dass Wohnblocks nicht ins Ortsbild passen. Dem widerspricht die vorgestellte Planung massiv, insbesondere das Gebäude in Baufeld D mit den geplanten 4 Vollgeschossen. Bei einer festgelegten lichten Mindesthöhe für Mietwohnungen von 2,4m (lt. BbgBO) und 2,75m für Gewerberäume (50 bis 100 m² / lt. ArbStättV) ergibt sich die Mindesthöhe des geplanten Gebäudes zu ca. 11m. Kellergeschosse bis 1,4m über Boden und unter bestimmten Voraussetzungen auch Staffeltagesgeschosse sind bei dieser Angabe lt. BbgBO durchaus noch zusätzlich möglich. Eine Angabe der maximal zulässigen Bauhöhe in Metern wäre im Sinne der Transparenz daher wünschenswert.</p> <p>6) Wohnbedarf/ Gewerbeflächen Es konnte von Seiten der verantwortlichen Politiker bisher nicht nachgewiesen werden, dass ein Bedarf an Mietwohnung im geplanten hochpreisigen Segment besteht. Bei einer Sitzung des Sozialausschusses im Mai 2025 äußerte der sich Dezernent für Arbeit und Soziales Herr Berger übrigens dahingehend, dass er im Bereich freifinanzierte Wohnungen für den Kreis Oberhavel keinen Mangel erkennen kann. Im Nachbarort Bergfelde entstanden bzw. entstehen ebenfalls frei finanzierte Mietwohnungen im Bereich S-Bhf Bergfelde. Schon die Vermietung des ersten Komplexes erwies sich als schwierig und auch nach einem Jahr waren nicht alle Wohnungen vermietet. In Hohen-Neuendorf entsteht zurzeit das Wohngebiet Wildbergplatz mit 72 Wohnungen, die in 2027 bezugsfertig sein werden. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist ebenso zweifelhaft, da im Bereich der Bieselheide es auch in 20 Jahren nicht gelungen ist, Gewerbe zu etablieren und das trotz vorhandener Parkmöglichkeiten. Derzeit steht die Passage in der Traubeneichenstraße bis auf einen Laden wieder komplett leer.</p> <p>7) weitere Infrastruktur Die Erhöhung der Einwohnerzahl durch die Gebiete GML 60, 61, 64 sowie das im Bau befindliche Wohngebiet hinter der alten Brennerei wird dazu führen, dass die Situation im Bereich der Kitaplätze (verstärkt durch den Brand der Schildower Kita) und besonders der Grundschulplätze sich weiterverschärft. Zumal der Gemeinde auf absehbarer Zeit die finanziellen Mittel fehlen hier, Abhilfe zu schaffen.</p>	<p>Baugrundstücken versickert. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird sichergestellt, dass ausreichend unveriegelte Flächen zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an die Versickerung vorhanden sind. Bestehende Kanalprobleme liegen in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde und können nicht durch das Plangebiet allein behoben werden.</p> <p>5. Ortsbild Die Stellungnahme wird in Kenntnis genommen. Das ursprünglich geplante 4-geschossige Gebäude wurde im Rahmen des Vorentwurfs auf drei Vollgeschosse reduziert, sodass die Bebauung in Maßstab und Charakter in das Ortsbild von Schönfließ passt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximale Gebäudehöhe von 57 m ü. NHN festgesetzt. Damit ist die zulässige Gebäudehöhe transparent festgelegt und die Integration der Bebauung in das Ortsbild gesichert.</p> <p>6. Wohnbedarf/Gewerbeflächen Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>7. Weitere Infrastruktur Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Ortsvorstehers ist die Auslastung der örtlichen Kindertagesstätten derzeit nicht vollständig ausgeschöpft; es stehen weiterhin ausreichend freie Plätze zur Verfügung. Da das Baugebiet erst in mehreren Jahren vollständig belegt</p>	H	V	Z			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		sein wird, entwickelt sich der zusätzliche Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen zeitlich gestreckt. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur wird zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser regelt die erforderlichen Investitionskostenbeiträge für zusätzliche Kita- und Schulplätze, die aus dem Bauvorhaben resultieren. Eine weitergehende Anpassung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.				
3	<p>Bürger 3 Stellungnahme vom 25.07.2025</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den oben angegebenen B Plan ein. Bereits in der Petition vom 4. Mai 2025 wurde Gegen die Baumaßnahme Widerspruch eingelegt. Die Baumaßnahme ist nur oberflächlich behandelt beziehungsweise angedacht worden. Hierzu gebe ich folgende Angaben zu meinem jetzigen Widerspruch ein.</p> <p>1. Verkehr Laut Infoveranstaltung vom 30.4.2025 beruht das Verkehrskonzept auf einer 30 Jahre alten Planung! Da durch die aktuelle Verkehrsentwicklung eine stetige Zunahme der Durchfahrten durch den Feldweg zu verzeichnen ist, die Anzahl der privaten Fahrzeuge und Fahrten durch Lieferdienste gestiegen sind, die zusätzliche Bebauung weiterer Häuser im Bereich Schulweg geplant sind, stellt sich eher die Frage nach einer Entlastung des Feldwegs. Hierzu muss ich anmerken, dass der Feldweg eine Spielstraße ist. Daher wurde in der Vergangenheit bereits wegen der Raserei Verkehrsschweiler in die Fahrbahn zur Entschleunigung eingebaut. Auch wurden Hinweise auf einer Spielstraße angebracht. Eine Planungsgrundlage, welche 30 Jahre alt ist, ist nicht nur nicht zeitgemäß, sondern auch unrealistisch! Die sich abzeichnende Verkehrssituation mit der Neubebauung fand für die bestehende Siedlung Schönfließ in der Bebauungsplanung keine Berücksichtigung.</p>	<p>1. Verkehr Die dargestellte Verkehrssituation im Ortsteil ist nachvollziehbar und betrifft überwiegend den überörtlichen Durchgangsverkehr sowie bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde bzw. der übergeordneten Verkehrsplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sichergestellt, dass das Verkehrsaufkommen, das aus der geplanten Wohnnutzung resultiert, durch eine geeignete innere Erschließung aufgenommen werden kann. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klare verkehrliche Zuführung und Erschließung innerhalb des Plangebiets, - gesicherte Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, - ergänzende Besucherstellplätze zur Minimierung von Belastungen im öffentlichen Straßenraum. <p>Ziel ist es, zusätzliche Belastungen auf bestehende Engstellen soweit wie möglich zu vermeiden. Fragen zur übergreifenden Verkehrsbelastung im Ort und zur künftigen</p>	V/H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>2. Müllentsorgung Nicht nur, dass die Verkehrssituation im Feldweg durch das geplante Bauvorhaben sich scharf verstärkt, sondern das nächste Problem liegt hier bei der bestehenden Müllentsorgung. Hierüber wurde bisher nicht nachgedacht! Derzeitig stellen die Eigentümer des Feldwegs ihre Mülltonnen /Recyclingbehälter am Rand des Feldwegs zum Entwässerungsgraben ab, um die Entsorgung zu gewährleisten. Hier stellt sich die Frage, wo die Mülltonnen / Recyclingbehälter zukünftig aufgestellt werden sollen, um die Müllentsorgung durchführen lassen zu können. Ich bin nicht bereit, wegen dieser Baumaßnahme, zusätzliche Betriebskosten zu bezahlen! In Zühlsdorf besteht bereits ein Problem mit der Zuwegung zur Abholung der Mülltonnen, das zu einem erhöhten Entgelt für die Bewohner/ Müllabfuhr führt!</p> <p>3. Entwässerung Im Feldweg wurde einen Regenwasserentwässerungsgraben bei der Erstellung des Bauprojektes Feldweg gebaut. Die dortigen Reihen- und Doppelhaus-hälften sind unterkellert. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels bzw. Schichtwasser wurden Abwässerungstrenaschen um die Häuser gebaut, so dass bei Starkregen, welcher in den letzten Jahren durch den Klimawandel mehrfach vorkam, keine Durchflutung der Kelleranlagen erfolgen. Dieser Entwässerungsgraben kann und darf nicht geschlossen werden! Auch eine Verlegung ist nicht möglich, da die Trenaschen direkt an den Regenwasserentwässerungsgraben angeschlossen sind.</p> <p>4. Bauhöhe Die bloße Angabe einer Geschoszahl ist aus meiner Sicht nicht eindeutig! Während der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass mit Einführung eines möglichen Staffelgeschosses die Vollgeschossanzahl um dieses Staffelgeschoss erhöht werden kann. Während der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass weiterhin besteht auch die Möglichkeit, dass die Ausführung eines möglichen Kellergeschosses (Souterrain) oder Ladenpassage mit Parkstellflächen die Bauhöhe beeinflusst und somit die bloße Angabe der Geschoszahl keine maximale Bauhöhe in Metern darstellt. Wird nach jetzigem Stand, wie geplant, tatsächlich gebaut werden, würde das Bauvorhaben gegen die BauNVO verstoßen. Dort heißt es im zweiten Abschnitt unter § 17 Obergrenzen die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung; Absatz 1, bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 der BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenze nicht überschritten werden: - In reinen Wohngebieten /WR), allg. Wohngebieten (WA) - Und Ferienhausgebieten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4</p>	<p>Verkehrssteuerung sind an die zuständigen Stellen der Gemeinde bzw. Straßenverkehrsbehörde zu richten.</p> <p>2. Müllentsorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Müllentsorgung im Feldweg bleibt grundsätzlich unverändert. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Sammelstelle um einige Meter, um die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Die Aufstellung der Tonnen erfolgt so, dass die Abfuhr ordnungsgemäß durchgeführt werden kann, ohne zusätzliche Belastungen für die Anwohner.</p> <p>3. Entwässerung Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Änderungen an den bestehenden Entwässerungsgräben (Drainagen) vorgesehen. Der bestehende Regenwassergraben entlang des Feldwegs bleibt erhalten und sorgt weiterhin für die sichere Ableitung von Oberflächenwasser. An den erforderlichen Querungsstellen wird der Graben verrohrt, ohne dass seine Funktion beeinträchtigt wird. Damit bleibt die Schutzfunktion der Drainagen gegenüber Überflutungen der Keller erhalten</p> <p>4. Bauhöhe Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 57 m über NHN (nach DHHN 2016). Zusätzlich ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet A, B und C das dritte Geschoss ausschließlich als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden darf. Ein zusätzliches Vollgeschoss über das Staffelgeschoss hinaus ist nicht zulässig. Ein Kellergeschoss (Souterrain) kann bauordnungsrechtlich zulässig sein, wirkt sich jedoch nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse aus, sofern es gemäß Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss gilt. Dies wird bei der späteren Baugenehmigung im Einzelfall geprüft.</p> <p>Zur BauNVO / Maß der baulichen Nutzung:</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung					
				dafür	dagegen	Enthaltung			
	<p>Geschossflächenzahl (GRZ) von 1,2. Bei dem geplanten Bauvorhaben liegt die Grund-flächenzahl und auch die Geschossflächenzahl sehr deutlich über dem durch die BauNVO vorgeschriebenen Höchstwert. Somit verstößt das Bauvorhaben grundsätzlich gegen die BauNVO, da nach dieser hier maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden dürften. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Nutzung der Freiflächen von Grundstücken und baulichen Anlagen eingehen. Hierin heißt es: Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land dient der Schaffung und Sicherung eines harmonischen Ortsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und gibt den gestalterischen Rahmen vor, in denen sich Neubauten einfügen haben. Die Gestaltungssatzung Soll zum Artenschutz und zur Klimawandelanpassung beitragen und dafür sorgen, das klimafreundliche und nachhaltige Materialien und Herstellungsart das Ortsbild prägen. Im Angesicht des Klimawandels ist es dringend zwingend erforderlich, dass für Schattenplätze gesorgt werden müssen. Nicht nur für die Tiere ist dies ein wichtiger Punkt; sondern auch für den Menschen. Hier muss das Ökologische und artenschutz-rechtliche System aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>5. Wohnraum Ferner stellt sich mir folgende Frage. Im Nachbarort Bergfelde wurde bereits umfangreich an der S-Bahntrasse gebaut. Hier sind jedoch nicht alle Wohnungen und Gewerbeflächen vermietet, da nicht nur der Mietpreis, sondern auch die Nachfrage nicht gegeben ist. Leerstand in diesem Umfang ist nicht nur ärgerlich, sondern auch kostenintensiv für den Eigentümer. Auch der Leerstand der Gewerberäume in der Passage in der Bieselheide lassen einen zusätzlichen Wohnraumbedarf zweifelhaft erscheinen. Es wird auch immer wieder von Wohnraumbedarf gesprochen. Dies wurde bis zum heutigen Tag durch die Gemeindevertreter nicht beantwortet. Laut Aussage des Sozialdezernenten in einer öffentlichen Sitzung besteht Kein Wohnraumbedarf für den Landkreis!</p> <p>6. Infrastruktur Im Zuge des anwachsenden Bedarfs durch die zunehmende Zahl von Familien im Neubaugebiet entsteht sowohl kurzfristig als auch mittelfristig ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstätten Plätzen. Um eine bedarfsgerechte Betreuung sicherzustellen und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten, sind entsprechende Ausbau- und Investitionsmaßnahmen erforderlich. Hinzukommen: Überlastung bestehender Straßen: Neue Wohngebiete führen zu mehr Verkehr. Fehlende Anbindung an den ÖPNV: Buslinien und S-Bahn sind nicht ausreichend ausgebaut oder kommen erst Jahre später Parkplatzprobleme: Zu wenig Stellplätze</p>	<p>Die in der Stellungnahme zitierte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht aktuell. In der derzeit geltenden Fassung der BauNVO ist im § 17 Absatz 1 ausdrücklich festgehalten, dass die dort genannten Werte (GRZ, GFZ) Orientierungswerte darstellen, keine starren Obergrenzen. Dennoch wird auch bei der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 pro Baugrundstück nicht überschritten wird. Ebenso liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximaler Ausnutzung nicht über 1,2 – dies gilt für sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets. Damit bewegt sich die Planung vollständig im rechtlichen Rahmen der BauNVO.</p> <p>Die kommunale Gestaltungssatzung wurde nie rechtskräftig und ist daher nicht verbindlich. Aspekte des Artenschutzes, der Klimaanpassung und die Schaffung von Schattenplätzen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass das Bauvorhaben sowohl städtebaulich verträglich als auch rechtlich zulässig ist.</p> <p>5. Wohnraum Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>6. Infrastruktur Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Ortsvorstehers ist die Auslastung der örtlichen Kindertagesstätten derzeit nicht vollständig ausgeschöpft; es stehen weiterhin ausreichend freie Plätze zur Verfügung. Da das Baugebiet erst in mehreren Jahren vollständig belegt sein wird, entwickelt sich der zusätzliche Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen zeitlich gestreckt. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur wird zwischen dem Vorhabenträger und der</p>	Z	Z	H	V			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Widersprüchliche Prognosen: Verkehrsprognosen der Stadt weichen oft von der Realität ab etwa bei der Zahl zusätzlicher Fahrzeuge.</p> <p>Fehlende Bürgerbeteiligung: Viele Anwohner fühlen sich übergangen oder nicht ernst genommen. Bei derartigen Neubauprojekten ist eine Nachbesserung des Konzepts unabdingbar. Ferner ist eine transparente Kommunikation eine wichtige und grundlegende Planungsgrundlage. Ferner sollten auch die Bürger gefragt werden und in der Planung mit einbezogen werden. Aus den vorgenannten Gründen bestehen erhebliche Zweifel an der Bereitstellung ausreichender Parkflächen im Neubaugebiet. Die Diskrepanz zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und den verfügbaren Stellplätzen, die fehlende Einbindung in das Bewohnerparkkonzept sowie die hohen Kosten alternativer Parkmöglichkeiten lassen eine nachhaltige und sozialverträgliche Lösung vermissen.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Berücksichtigung meiner Anliegen und hoffe auf eine sachgerechte und bürgernahe Lösung.</p>	<p>Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser regelt die erforderlichen Investitionskostenbeiträge für zusätzliche Kita- und Schulplätze, die aus dem Bauvorhaben resultieren.</p> <p>7. Fehlende Bürgerbeteiligung Die formellen Beteiligungs- und Informationspflichten wurden im Verfahren ordnungsgemäß erfüllt; es fanden mehrere Informationsveranstaltungen sowie die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren statt. Deshalb ist die pauschale Aussage zur fehlenden Bürgerbeteiligung nicht zutreffend.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im städtebaulichen Konzept eine Stellplatzberechnung auf Grundlage der geltenden Richtwerte der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land durchgeführt. Die Berechnung erfolgt für die maximale Belegung. Demnach wird im Plangebiet ausreichend Stellplatzraum bereitgestellt und, sämtliche erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets realisiert. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf außerhalb des Plangebiets ergibt sich daraus nicht.</p>				
4	<p>Bürger 4 Stellungnahme vom 25.07.2025</p> <p>Ich bin mit meiner Ehefrau Eigentümer im 16567 Schönfließ. Wir haben durch Veröffentlichungen im Amtsblatt von der geplanten Bebauung des Grundstückes zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg erfahren. Gemäß B-Plan sollen auf dem fraglichen Grundstück Reihenhäuser mit 40 Einheiten und 4-geschossiges Wohnhaus mit Gewerbetarifen entstehen. Ich habe bezüglich der Errichtung von Reihenhäusern zur Schaffung von Wohnraum absolut keine Einwände, sofern die Gesamthöhe der Gebäude nicht die bisher im Feldweg errichteten Gebäude überschreitet. Ich bin jedoch nicht damit einverstanden, dass ein 3- oder 4-geschossiges Wohnhaus errichtet wird, das völlig dem bisherigen Charakter der bestehenden Gebäude widerspricht. Es stehen keine weiteren 4-geschossigen Gebäude im Dorfkern mit Ausnahme des alten Bestandshauses, der sog. "Alten Brennerlei". Das Neubaugebiet in der Bieselheide am Ortseingang von Schönfließ an der Grenze zu Glienicke Nordbahn ist nicht an den Dorfkern von Schönfließ angeschlossen.</p> <p>Was ich ebenfalls nicht nachvollziehen kann ist, warum ein neuer Übergang vom Feldweg zum Neubaugebiet direkt an der Privatstraße mit den Gebäuden der Hausnummern 71 bis 83a angelegt</p>	<p>Das ursprünglich geplante 4-geschossige Gebäude wurde im Rahmen des Vorentwurfs auf drei Vollgeschosse reduziert. Im Wohngebiete A, B und C ist das dritte Geschoss jeweils als zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung erreicht, die sich in Maßstab und Charakter in das Ortsbild von Schönfließ einfügt. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 57 m über NHN. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) liegen innerhalb der zulässigen Werte der aktuellen BauNVO. Damit ist sichergestellt, dass die Neubebauung sowohl rechtlich als auch städtebaulich verträglich ist.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung und Verkehrsführung werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Wohngebiets</p>	V			
			N			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>werden soll, besteht doch bereits ein Übergang über den Regenwasserkanal einige Meter weiter rechts im Bereich des Kfz-Händlers. Sollte dieser neue Übergang errichtet werden, müssten die Einleitungsrohre aus unserer Privatstraße meines Wissens neu angeschlossen werden, was zur Folge hätte, dass wir während des Zeitraumes der Bauarbeiten des neuen Überganges unsere Grundstücke nicht mit unseren Autos erreichen können, Wie lange würde dies dauern? Wo können wir während dieser Zeit unsere Kraftfahrzeuge im ohnehin knappen Parkraum abstellen?</p> <p>Ferner stellt sich mir die Frage, warum die Kraftfahrzeuge des Neubau Gebiets über eine verkehrsberuhigte Spielstraße geleitet werden und nicht über die Glienicker Chaussee und Dorfstraße? Der Feldweg ist ohnehin zu Stoßzeiten während des Berufsverkehrs überlastet, weil der Feldweg als schnelle Umfahrung genutzt wird. Es ist anscheinend eine "schnelle Umfahrung" im wahrsten Sinne des Wortes, denn es wird überwiegend mit erheblich überhöhter Geschwindigkeit durch den Feldweg gefahren. Hier muss dringend ein entsprechendes neues Verkehrskonzept erarbeitet und vorgelegt werden. Ich hoffe, dass meine Bedenken bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>erfolgt über den Feldweg als Haupterschließung, da dieser die verkehrliche Aufnahme des geplanten Wohngebiets sicherstellt. Eine zusätzliche Zufahrt über die Glienicker Chaussee gewährleistet die Erreichbarkeit des Gebiets. Die Erschließung über den Feldweg ist so konzipiert, dass die Zufahrt für Anwohnerinnen und Anwohner sowie für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge uneingeschränkt möglich ist.</p> <p>Die Bauarbeiten zur Errichtung der neuen Übergänge werden in Abstimmung mit den betroffenen Anliegern durchgeführt, um Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten. Vorübergehende Einschränkungen der Zufahrt können nicht vollständig ausgeschlossen werden, werden jedoch zeitlich begrenzt und in enger Abstimmung mit den Anwohnerinnen und Anwohnern organisiert.</p>				
5	<p>Bürger 5 Stellungnahme vom 25.07.2025</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den oben angegebenen B Plan ein. Bereits in der Petition vom 4. Mai 2025 wurde Gegen die Baumaßnahme Widerspruch eingelegt. Die Baumaßnahme ist nur oberflächlich beziehungsweise angedacht worden. Hierzu gebe ich folgende Angaben zu meinem jetzigen Widerspruch ein.</p> <p>1. Bauvorhaben wurde schon einmal abgelehnt Unter GML Nr. 57 „Dörfliches Wohnen - Glienicker Chaussee' OT-Schönfließ wurde der Bebauungsplan schon geführt. GML Nr.64 „Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg“, OT-Schönfließ ist eine Fortführung von dem was schon einmal abgelehnt wurde. (Einstellung des Verfahrens GML Nr. 57 „Dörfliches Wohnen – Glienicker Chaussee“ OT-Schönfließ Beschlusstext: Die Gemeindevertretung beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens GML Nr. 57 "Dörfliches Wohnen — Glienicker Chaussee" OT-Schönfließ und hebt den gefassten Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2023 schl. Nr. IV0675/23/26) auf)</p> <p>2. Beschlüsse Geprüft werden muss auch ob es rechtens war die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GRZ) so abzuändern das man den Bebauungsplan ändern konnte.</p>	<p>1. Bauvorhaben wurde schon einmal abgelehnt Das frühere Bebauungsplanverfahren GML Nr. 57 „Dörfliches Wohnen – Glienicker Chaussee“ wurde eingestellt. Inhaltlich und städtebaulich ist es nicht mit dem aktuellen Verfahren GML Nr. 64 „Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg“ vergleichbar. Das neue Bebauungsplanverfahren verfolgt ein eigenständiges Planungskonzept mit geänderten städtebaulichen Zielsetzungen, angepassten Gebäudetypen und einer neuen Erschließungsstruktur. Eine inhaltliche Kontinuität oder Wiederaufnahme des früheren Planverfahrens besteht daher nicht.</p> <p>2. Beschlüsse Eine Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber den geltenden Festsetzungen oder den Vorgaben der BauNVO wurde nicht vorgenommen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Werte orientieren sich</p>	Z			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>3. Bebauung Planungsziel des Bebauungsplans ist eine aufgelockerte Nachverdichtung des teilweise ungenutzten Flurstücks 137, der Flur 3, in der Gemarkung Schönfließ. Städtebaulich soll die dörfliche Bebauung nördlich des Flurstücks, entsprechend der Glienicker Chaussee aufgenommen werden und ein Abschluss zur Einfamilienhausbebauung im Feldweg geschaffen werden. Der dörfliche Charakter des Ortsteils Schönfließ soll im Geltungsbereich erhalten bleiben und fortgeführt werden. Im Aufstellungsbeschluss sind eine angemessene straßenbegleitende Bebauung umzusetzen. Dieses waren die Voraussetzungen, welche aber mit dem Bebauungsplan nicht umgesetzt werden.</p> <p>4. Verkehr Laut Infoveranstaltung vom 30.4.2025 beruht das Verkehrskonzept auf einer 30 Jahre alten Planung! Da durch die aktuelle Verkehrsentwicklung eine stetige Zunahme der Durchfahrten durch den Feldweg zu verzeichnen ist, die Anzahl der privaten Fahrzeuge und Fahrten durch Lieferdienste gestiegen sind, die zusätzliche Bebauung weiterer Häuser im Bereich Schulweg geplant sind, stellt sich eher die Frage nach einer Entlastung des Feldwegs. Hierzu muss ich anmerken, dass der Feldweg eine Spielstraße ist. Daher wurde in der Vergangenheit bereits wegen der Raserei Verkehrsschweller in die Fahrbahn zur Entschleunigung eingebaut. Auch wurden Hinweise auf einer Spielstraße angebracht. Eine Planungsgrundlage, welche 30 Jahre alt ist, ist nicht nur nicht zeitgemäß, sondern auch unrealistisch! Die sich abzeichnende Verkehrssituation mit der Neubebauung fand für die bestehende Siedlung Schönfließ in der Bebauungsplanung keine Berücksichtigung.</p> <p>5. Müllentsorgung Nicht nur, dass die Verkehrssituation im Feldweg durch das geplante Bauvorhaben sich scharf</p>	<p>an den zulässigen Orientierungswerten der BauNVO und sind städtebaulich begründet. Sonderregelungen oder Abweichungen bestehen nicht, sodass die Planung rechtlich zulässig und transparent ist.</p> <p>3. Bebauung Der Bebauungsplan sieht eine aufgelockerte Bebauung des Flurstücks 137, Flur 3, in Schönfließ vor. Der dörfliche Charakter des Ortsteils bleibt erhalten. Geplant sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen, deren Höhe und Maß sich an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung orientieren. Damit ist eine städtebaulich verträgliche Integration in das Ortsbild gewährleistet, und die im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele werden umgesetzt.</p> <p>4. Verkehr Die dargestellte Verkehrssituation im Ortsteil ist nachvollziehbar und betrifft überwiegend den überörtlichen Durchgangsverkehr sowie bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde bzw. der übergeordneten Verkehrsplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sichergestellt, dass das Verkehrsaufkommen, das aus der geplanten Wohnnutzung resultiert, durch eine geeignete innere Erschließung aufgenommen werden kann. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klare verkehrliche Zuführung und Erschließung innerhalb des Plangebiets, - gesicherte Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, - ergänzende Besucherstellplätze zur Minimierung von Belastungen im öffentlichen Straßenraum. <p>Ziel ist es, zusätzliche Belastungen auf bestehende Engstellen soweit wie möglich zu vermeiden. Fragen zur übergreifenden Verkehrsbelastung im Ort und zur künftigen Verkehrssteuerung sind an die zuständigen Stellen der Gemeinde bzw. Straßenverkehrsbehörde zu richten.</p> <p>5. Müllentsorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die</p>	Z			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>verstärkt, sondern das nächste Problem liegt hier bei der bestehenden Müllentsorgung. Hierüber wurde bisher nicht nachgedacht! Derzeitig stellen die Eigentümer des Feldwegs ihre Mülltonnen /Recyclingbehälter am Rand des Feldwegs zum Entwässerungsgraben ab, um die Entsorgung zu gewährleisten. Hier stellt sich die Frage, wo die Mülltonnen / Recyclingbehälter zukünftig aufgestellt werden sollen, um die Müllentsorgung durchführen lassen zu können. Ich bin nicht bereit, wegen dieser Baumaßnahme, zusätzliche Betriebskosten zu bezahlen! In Zühlsdorf besteht bereits ein Problem mit der Zuwegung zur Abholung der Mülltonnen, das zu einem erhöhten Entgelt für die Bewohner / Müllabfuhr führt!</p> <p>6. Entwässerung Im Feldweg wurde einen Regenwasserentwässerungsgraben bei der Erstellung des Bau-projektes Feldweg gebaut. Die dortigen Reihen- und Doppelhaushälften sind unterkellert. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels bzw. Schichtwasser wurden Abwässerungstrenaschen um die Häuser gebaut, so dass bei Starkregen, welcher in den letzten Jahren durch den Klimawandel mehrfach vorkam, keine Durchflutung der Kelleranlagen erfolgen. Dieser Entwässerungsgraben kann und darf nicht geschlossen werden! Auch eine Verlegung ist nicht möglich, da die Trenaschen direkt an den Regenwasserentwässerungsgraben angeschlossen sind.</p> <p>7. Bauhöhe Die ortsübliche Bauhöhe ist nur 1,5-geschossig. Darüber geht der dörfliche Charakter verloren. Die bloße Angabe einer Geschosßzahl ist aus meiner Sicht nicht eindeutig! Während der Info-veranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass mit Einführung eines möglichen Staffelgeschosses die Vollgeschossanzahl um dieses Staffelgeschoss erhöht werden kann. Während der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass weiterhin besteht auch die Möglichkeit, dass die Ausführung eines möglichen Kellergeschosses (Souterrain) oder Ladenpassage mit Parkstellflächen die Bauhöhe beeinflusst und somit die bloße Angabe der Geschosßzahl keine maximale Bauhöhe in Metern darstellt. Wird nach jetzigem Stand, wie geplant, tatsächlich gebaut werden, würde das Bauvorhaben gegen die BauNVO verstoßen. Dort heißt es im zweiten Abschnitt unter 8.17 Obergrenzen die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung; Absatz 1, bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 der BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschosßflächenzahl oder die Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenze nicht überschritten werden: - In reinen Wohngebieten (WR), allg. Wohngebieten (WA) Und Ferienhausgebieten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 Bei dem geplanten Bauvorhaben liegt die Grundflächenzahl und auch die Geschosß-flächenzahl sehr deutlich über dem durch die BauNVO vorgeschriebenen Höchstwert. Somit verstößt das Bauvorhaben grundsätzlich gegen die BauNVO, da nach dieser hier maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden dürften. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Satzung der</p>	<p>Müllentsorgung im Feldweg bleibt grundsätzlich unverändert. Die Aufstellorte der Müll- und Recyclingbehälter bleiben bestehen. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Sammelstelle um einige Meter erfolgen, um die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Eine Änderung der Entsorgungspraxis oder eine Erhöhung der Betriebskosten für die Anlieger ist damit nicht verbunden.</p> <p>6. Entwässerung Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Änderungen an den bestehenden Entwässerungsgräben (Drainagen) vorgesehen. Der bestehende Regenwassergraben entlang des Feldwegs bleibt erhalten und sorgt weiterhin für die sichere Ableitung von Oberflächenwasser. An den erforderlichen Querungsstellen wird der Graben verrohrt, ohne dass seine Funktion beeinträchtigt wird. Damit bleibt die Schutzfunktion der Drainagen gegenüber Überflutungen der Keller erhalten.</p> <p>7. Bauhöhe Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 57 m über NHN (nach DHHN 2016). Zusätzlich ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet A, B und C das dritte Geschoss ausschließlich als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden darf. Ein zusätzliches Vollgeschoss über das Staffelgeschoss hinaus ist nicht zulässig. Ein Kellergeschoss (Souterrain) kann bauordnungsrechtlich zulässig sein, wirkt sich jedoch nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse aus, sofern es gemäß Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss gilt. Dies wird bei der späteren Baugenehmigung im Einzelfall geprüft.</p> <p>Zur BauNVO / Maß der baulichen Nutzung: Die in der Stellungnahme zitierte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht aktuell. In der derzeit geltenden Fassung der BauNVO ist im § 17 Absatz 1 ausdrücklich festgehalten, dass die dort genannten Werte (GRZ, GFZ) Orientierungswerte darstellen, keine starren Obergrenzen.</p>	V/P			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Gemeinde Mühlenbecker Land über die Nutzung der Freiflächen von Grundstücken und baulichen Anlagen eingehen. Hierin heißt es: Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land dient der Schaffung und Sicherung eines harmonischen Ortsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und gibt den gestalterischen Rahmen vor, in denen sich Neubauten einzufügen haben. Die Gestaltungs-satzung soll zum Artenschutz und zur Klimawandelanpassung beitragen und dafür sorgen, das klimafreundliche und nachhaltige Materialien und Herstellungsart das Ortsbild prägen. Im Angesicht des Klimawandels ist es dringend zwingend erforderlich, dass für Schattenplätze gesorgt werden müssen. Nicht nur für die Tiere ist dies ein wichtiger Punkt; sondern auch für den Menschen. Hier muss das ökologische und artenschutzrechtliche System aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>8. Wohnraum Ferner stellt sich mir folgende Frage. Im Nachbarort Bergfelde wurde bereits umfangreich an der S-Bahntrasse gebaut. Hier sind jedoch nicht alle Wohnungen und Gewerbeflächen vermietet, da nicht nur der Mietpreis, sondern auch die Nachfrage nicht gegeben ist. Leerstand in diesem Umfang ist nicht nur ärgerlich, sondern auch kostenintensiv für den Eigentümer. Auch der Leerstand der Gewerberäume in der Passage in der Bieselheide lassen einen zusätzlichen Wohnraumbedarf zweifelhaft erscheinen. Es wird auch immer wieder von Wohnraumbedarf gesprochen. Dies wurde bis zum heutigen Tag durch die Gemeindevertreter nicht beantwortet. Laut Aussage des Sozialdezernenten in einer öffentlichen Sitzung besteht Kein Wohnraumbedarf für den Landkreis!</p> <p>9. Infrastruktur Im Zuge des anwachsenden Bedarfs durch die zunehmende Zahl von Familien im Neubaugebiet entsteht sowohl kurzfristig als auch mittelfristig ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstätten Plätzen. Um eine bedarfsgerechte Betreuung sicherzustellen und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten, sind entsprechende Ausbau- und Investitionsmaßnahmen erforderlich. Hinzukommen: Überlastung bestehender Straßen: Neue Wohngebiete führen zu mehr Verkehr. Fehlende Anbindung an den ÖPNV: Buslinien und S-Bahn sind nicht ausreichend ausgebaut oder kommen erst Jahre später Parkplatzprobleme: Zu wenig Stellplätze Widersprüchliche Prognosen: Verkehrsprognosen der Stadt weichen oft von der Realität ab- etwa bei der Zahl zusätzlicher Fahrzeuge</p>	<p>Dennoch wird auch bei der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 pro Baugrundstück nicht überschritten wird. Ebenso liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximaler Ausnutzung nicht über 1,2 – dies gilt für sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets. Damit bewegt sich die Planung vollständig im rechtlichen Rahmen der BauNVO.</p> <p>Die kommunale Gestaltungssatzung wurde nie rechtskräftig und ist daher nicht verbindlich. Aspekte des Artenschutzes, der Klimaanpassung und die Schaffung von Schattenplätzen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass das Bauvorhaben sowohl städtebaulich verträglich als auch rechtlich zulässig ist.</p> <p>8. Wohnraum Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>9. Infrastruktur Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Ortsvorstehers ist die Auslastung der örtlichen Kindertagesstätten derzeit nicht vollständig ausgeschöpft; es stehen weiterhin ausreichend freie Plätze zur Verfügung. Da das Baugebiet erst in mehreren Jahren vollständig belegt sein wird, entwickelt sich der zusätzliche Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen zeitlich gestreckt. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur wird zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser regelt die erforderlichen Investitionskostenbeiträge für zusätzliche Kita- und Schulplätze, die aus dem Bauvorhaben resultieren.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Fehlende Bürgerbeteiligung: Viele Anwohner fühlen sich übergangen oder nicht ernst genommen Bei derartigen Neubauprojekte ist eine Nachbesserung des Konzepts unabdingbar. Ferner ist eine transparente Kommunikation eine wichtige und grundlegende Planungsgrundlage. Ferner sollten auch die Bürger gefragt werden und in der Planung mit einbezogen werden. Aus den vorgenannten Gründen bestehen erhebliche Zweifel an der Bereitstellung ausreichender Parkflächen im Neubaugebiet. Die Diskrepanz zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und den verfügbaren Stellplätzen, die fehlende Einbindung in das Bewohnerparkkonzept sowie die hohen Kosten alternativer Parkmöglichkeiten lassen eine nachhaltige und sozialverträgliche Lösung vermissen.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Berücksichtigung meine Anliegen und hoffe auf eine sachgerechte und bürgernahe Lösung.</p>	<p>10. Fehlende Bürgerbeteiligung Die formellen Beteiligungs- und Informationspflichten wurden im Verfahren ordnungsgemäß erfüllt; es fanden mehrere Informationsveranstaltungen sowie die gesetzlich vorgesehenen Teilnahmeverfahren statt. Deshalb ist die pauschale Aussage zur fehlenden Bürgerbeteiligung nichtzutreffend. Für das Plangebiet wurde im städtebaulichen Konzept eine Stellplatzberechnung auf Grundlage der geltenden Richtwerte der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land durchgeführt. Die Berechnung erfolgt für die maximale Belegung. Demnach wird im Plangebiet ausreichend Stellplatzraum bereitgestellt und, sämtliche erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets realisiert. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf außerhalb des Plangebiets ergibt sich daraus nicht.</p>				
6	<p>Bürger 6 Stellungnahme vom 25.07.2025</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den oben angegebenen B Plan ein. Bereits in der Petition vom 4. Mai 2025 wurde Gegen die Baumaßnahme Widerspruch eingelegt. Die Baumaßnahme ist nur oberflächlich beziehungsweise angedacht worden. Hierzu gebe ich folgende Angaben zu meinem jetzigen Widerspruch ein.</p> <p>1. Verkehr Laut Infoveranstaltung vom 30.4.2025 beruht das Verkehrskonzept auf einer 30 Jahre alten Planung! Da durch die aktuelle Verkehrsentwicklung eine stetige Zunahme der Durchfahrten durch den Feldweg zu verzeichnen ist, die Anzahl der privaten Fahrzeuge und Fahrten durch Lieferdienste gestiegen sind, die zusätzliche Bebauung weiterer Häuser im Bereich Schulweg geplant sind, stellt sich eher die Frage nach einer Entlastung des Feldwegs. Hierzu muss ich anmerken, dass der Feldweg eine Spielstraße ist. Daher wurde in der Vergangenheit bereits wegen der Raserei Verkehrsschweller in die Fahrbahn zur Entschleunigung eingebaut. Auch wurden Hinweise auf einer Spielstraße angebracht. Eine Planungsgrundlage, welche 30 Jahre alt ist, ist nicht nur nicht zeitgemäß, sondern auch unrealistisch! Die sich abzeichnende Verkehrssituation mit der Neubebauung fand für die bestehende Siedlung Schönfließ in der Bebauungsplanung keine Berücksichtigung.</p>	<p>1. Verkehr Die dargestellte Verkehrssituation im Ortsteil ist nachvollziehbar und betrifft überwiegend den überörtlichen Durchgangsverkehr sowie bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde bzw. der übergeordneten Verkehrsplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sichergestellt, dass das Verkehrsaufkommen, das aus der geplanten Wohnnutzung resultiert, durch eine geeignete innere Erschließung aufgenommen werden kann. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klare verkehrliche Zuführung und Erschließung innerhalb des Plangebiets, - gesicherte Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, 				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>2. Müllentsorgung Nicht nur, dass die Verkehrssituation im Feldweg durch das geplante Bauvorhaben sich scharf verstärkt, sondern das nächste Problem liegt hier bei der bestehenden Müllentsorgung. Hierüber wurde bisher nicht nachgedacht! Derzeitig stellen die Eigentümer des Feldwegs ihre Mülltonnen /Recyclingbehälter am Rand des Feldwegs zum Entwässerungsgraben ab, um die Entsorgung zu gewährleisten. Hier stellt sich die Frage, wo die Mülltonnen / Recyclingbehälter zukünftig aufgestellt werden sollen, da laut Bebauungsplan die jetzigen Stellplätze von den Straßen eingenommen werden würden. Die Durchfahrt für die AWU und andere Dienstleister muss gewährleistet sein. Ich bin nicht bereit, wegen dieser Baumaßnahme, zusätzliche Betriebskosten zu bezahlen! In Zühlsdorf besteht bereits ein Problem mit der Zuwegung zur Abholung der Mülltonnen, das zu einem erhöhten Entgelt für die Bewohner/ Müllabfuhr führt!</p> <p>3. Entwässerung Im Feldweg wurde einen Regenwasserentwässerungs-graben bei der Erstellung des Bauprojektes Feldweg gebaut. Die dortigen Reihen- und Doppelhaushälften sind unterkellert. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels bzw. Schichtwasser wurden Abwässerungstrenaschen um die Häuser gebaut, so dass bei Starkregen, welcher in den letzten Jahren durch den Klimawandel mehrfach vorkam, keine Durchflutung der Kelleranlagen erfolgen. Dieser Entwässerungsgraben kann und darf nicht geschlossen werden! Auch eine Verlegung ist nicht möglich, da die Trenaschen direkt an den Regenwasserentwässerungsgraben angeschlossen sind.</p> <p>4. Bauhöhe Die bloße Angabe einer Geschoszahl ist aus meiner Sicht nicht eindeutig! Während der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass mit Einführung eines möglichen Staffelgeschosses die Vollgeschossanzahl um dieses Staffelgeschoss erhöht werden kann. Während der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass weiterhin auch die Möglichkeit besteht, dass die Ausführung eines möglichen Kellergeschosses (Souterrain) oder Ladenpassage mit Parkstellflächen die Bauhöhe beeinflusst und somit die bloße Angabe der Geschoszahl keine maximale Bauhöhe in Metern darstellt. Wird nach jetzigem Stand, wie geplant, tatsächlich gebaut werden,</p>	<p>- ergänzende Besucherstellplätze zur Minimierung von Belastungen im öffentlichen Straßenraum. Ziel ist es, zusätzliche Belastungen auf bestehende Engstellen soweit wie möglich zu vermeiden. Fragen zur übergreifenden Verkehrsbelastung im Ort und zur künftigen Verkehrssteuerung sind an die zuständigen Stellen der Gemeinde bzw. Straßenverkehrsbehörde zu richten.</p> <p>2. Müllentsorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Müllentsorgung im Feldweg bleibt grundsätzlich unverändert. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Sammelstelle um einige Meter, um die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Die Aufstellung der Tonnen erfolgt so, dass die Abfuhr ordnungsgemäß durchgeführt werden kann, ohne zusätzliche Belastungen für die Anwohner.</p> <p>3. Entwässerung Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Änderungen an den bestehenden Entwässerungsgräben (Drainagen) vorgesehen. Der bestehende Regenwassergraben entlang des Feldwegs bleibt erhalten und sorgt weiterhin für die sichere Ableitung von Oberflächenwasser. An den erforderlichen Querungsstellen wird der Graben verrohrt, ohne dass seine Funktion beeinträchtigt wird. Damit bleibt die Schutzfunktion der Drainagen gegenüber Überflutungen der Keller erhalten.</p> <p>4. Bauhöhe Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 57 m über NHN (nach DHHN 2016). Zusätzlich ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet A, B und C das dritte Geschoss ausschließlich als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden darf. Ein zusätzliches</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>würde das Bauvorhaben gegen die BauNVO verstoßen. Dort heißt es im zweiten Abschnitt unter 8 17 Obergrenzen die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung; Absatz 1, bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach 8& 16 der BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenze nicht überschritten werden: - In reinen Wohngebieten /WR), allg. Wohngebieten (WA) - Und Ferienhausgebieten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 Geschossflächenzahl (GRZ) von 1,2 Bei dem geplanten Bauvorhaben liegt die Grundflächenzahl und auch die Geschossflächenzahl sehr deutlich über dem durch die BauNVO vorgeschriebenen Höchstwert. Somit verstößt das Bauvorhaben grundsätzlich gegen die BauNVO, da nach dieser hier maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden dürften. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Nutzung der Freiflächen von Grundstücken und baulichen Anlagen eingehen. Hierin heißt es: Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land dient der Schaffung und Sicherung eines harmonischen Ortsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und gibt den gestalterischen Rahmen vor, in denen sich Neubauten einzufügen haben. Die Gestaltungssatzung soll zum Artenschutz und zur Anpassung an den Klimawandel beitragen und dafür sorgen, das klimafreundliche und nachhaltige Materialien und Herstellungsart das Ortsbild prägen. Im Angesicht des Klimawandels ist es zwingend erforderlich, dass für Schattenplätze gesorgt werden müssen. Nicht nur für die Tiere ist dies ein wichtiger Punkt; sondern auch für den Menschen. Hier muss das ökologische und artenschutzrechtliche System aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>5. Wohnraum Außerdem stellt sich mir folgende Frage. Im Nachbarort Bergfelde wurde bereits umfangreich an der S-Bahnstation gebaut. Hier sind jedoch nicht alle Wohnungen und Gewerbeflächen vermietet, da nicht nur der Mietpreis, sondern auch die Nachfrage nicht gegeben ist. Leerstand in diesem Umfang ist nicht nur ärgerlich, sondern auch kostenintensiv für den Eigentümer. Auch der Leerstand der Gewerberäume in der Passage in der Bieselheide lassen einen zusätzlichen Wohnraumbedarf und eine eventuelle Ladenpassage im Mehrgeschoss zweifelhaft erscheinen. Es wird auch immer wieder von Wohnraumbedarf gesprochen. Dies wurde bis zum heutigen Tag durch die Gemeindevertreter nicht beantwortet. Laut Aussage des Sozialdezernenten in einer öffentlichen Sitzung besteht Kein Wohnraumbedarf für den Landkreis!</p> <p>6. Infrastruktur Im Zuge des anwachsenden Bedarfs durch die zunehmende Zahl von Familien im Neubaugebiet</p>	<p>Vollgeschoss über das Staffelgeschoss hinaus ist nicht zulässig. Ein Kellergeschoss (Souterrain) kann bauordnungsrechtlich zulässig sein, wirkt sich jedoch nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse aus, sofern es gemäß Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss gilt. Dies wird bei der späteren Baugenehmigung im Einzelfall geprüft.</p> <p>Zur BauNVO / Maß der baulichen Nutzung: Die in der Stellungnahme zitierte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht aktuell. In der derzeit geltenden Fassung der BauNVO ist im § 17 Absatz 1 ausdrücklich festgehalten, dass die dort genannten Werte (GRZ, GFZ) Orientierungswerte darstellen, keine starren Obergrenzen. Dennoch wird auch bei der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 pro Baugrundstück nicht überschritten wird. Ebenso liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximaler Ausnutzung nicht über 1,2 – dies gilt für sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets. Damit bewegt sich die Planung vollständig im rechtlichen Rahmen der BauNVO.</p> <p>Die kommunale Gestaltungssatzung wurde nie rechtskräftig und ist daher nicht verbindlich. Aspekte des Artenschutzes, der Klimaanpassung und die Schaffung von Schattenplätzen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass das Bauvorhaben sowohl städtebaulich verträglich als auch rechtlich zulässig ist.</p> <p>5. Wohnraum Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>6. Infrastruktur Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>entsteht sowohl kurzfristig als auch mittelfristig ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstätten Plätzen. Um eine bedarfsgerechte Betreuung sicherzustellen und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten, sind entsprechende Ausbau- und Investitionsmaßnahmen erforderlich. Hinzu kommen:</p> <p>Überlastung bestehender Straßen: Neue Wohngebiete führen zu mehr Verkehr. Befahren des Feldwegs durch Baustellenfahrzeuge: Laut eigener Aussage des Ortsbürgermeisters von Schönfließ sollen die Baustellenfahrzeuge über den Feldweg die Baustelle befahren. Dafür sind die Straße und der Entwässerungsgraben jedoch nicht ausgelegt und gerade der Graben könnte Schäden davontragen. Fehlende Anbindung an den ÖPNV: Buslinien und S-Bahn sind nicht ausreichend ausgebaut oder kommen erst Jahre später. Parkplatzprobleme: Es sind jetzt schon kaum genügend Parkplätze für die Anwohner, geschweige denn für Besucher vorhanden. Widersprüchliche Prognosen: Verkehrsprognosen der Stadt weichen oft von der Realität ab — etwa bei der Zahl zusätzlicher Fahrzeuge.</p> <p>Fehlende Bürgerbeteiligung: Viele Anwohner fühlen sich übergangen und/oder nicht ernst genommen. Eine offenere Kommunikation seitens der Ortsvorsteher ist notwendig. Bei derartigen Neubauprojekten ist eine Nachbesserung des Konzepts unabdingbar. Ferner ist eine transparente Kommunikation eine wichtige und grundlegende Planungsgrundlage. Außerdem sollten auch die Bürger gefragt werden und in der Planung mit einbezogen werden. Aus den vorgenannten Gründen bestehen erhebliche Zweifel an der Bereitstellung ausreichender Parkflächen im Neubaugebiet. Die Diskrepanz zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und den verfügbaren Stellplätzen, die fehlende Einbindung in das Bewohnerparkkonzept sowie die hohen Kosten alternativer Parkmöglichkeiten lassen eine nachhaltige und sozialverträgliche Lösung vermissen.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Berücksichtigung meine Anliegen und hoffe auf eine sachgerechte und bürgernahe Lösung.</p>	<p>Auskunft des Ortsvorstehers ist die Auslastung der örtlichen Kindertagesstätten derzeit nicht vollständig ausgeschöpft; es stehen weiterhin ausreichend freie Plätze zur Verfügung. Da das Baugebiet erst in mehreren Jahren vollständig belegt sein wird, entwickelt sich der zusätzliche Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen zeitlich gestreckt. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur wird zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser regelt die erforderlichen Investitionskostenbeiträge für zusätzliche Kita- und Schulplätze, die aus dem Bauvorhaben resultieren.</p> <p>7. Fehlende Bürgerbeteiligung Die formellen Beteiligungs- und Informationspflichten wurden im Verfahren ordnungsgemäß erfüllt; es fanden mehrere Informationsveranstaltungen sowie die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren statt. Deshalb ist die pauschale Aussage zur fehlenden Bürgerbeteiligung nichtzutreffend.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im städtebaulichen Konzept eine Stellplatzberechnung auf Grundlage der geltenden Richtwerte der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land durchgeführt. Die Berechnung erfolgt für die maximale Belegung. Demnach wird im Plangebiet ausreichend Stellplatzraum bereitgestellt und, sämtliche erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets realisiert. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf außerhalb des Plangebiets ergibt sich daraus nicht.</p>				
7	<p>Bürger 7 Stellungnahme vom 25.07.2025</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den oben angegebenen B Plan ein. Bereits in der Petition vom 4. Mai 2025 wurde Gegen die Baumaßnahme Widerspruch eingelegt. Die Baumaßnahme ist nur oberflächlich behandelt beziehungsweise angedacht worden. Hierzu gebe ich folgende Angaben zu</p>					

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>meinem jetzigen Widerspruch ein.</p> <p>1. Verkehr Laut Infoveranstaltung vom 30.4.2025 beruht das Verkehrskonzept auf einer 30 Jahre alten Planung! Da durch die aktuelle Verkehrsentwicklung eine stetige Zunahme der Durchfahrten durch den Feldweg zu verzeichnen ist, die Anzahl der privaten Fahrzeuge und Fahrten durch Lieferdienste gestiegen sind, die zusätzliche Bebauung weiterer Häuser im Bereich Schulweg geplant sind, stellt sich eher die Frage nach einer Entlastung des Feldwegs. Hierzu muss ich anmerken, dass der Feldweg eine Spielstraße ist. Daher wurde in der Vergangenheit bereits wegen der Raserei Verkehrsschweller in die Fahrbahn zur Entschleunigung eingebaut. Auch wurden Hinweise auf einer Spielstraße angebracht. Eine Planungsgrundlage, welche 30 Jahre alt ist, ist nicht nur nicht zeitgemäß, sondern auch unrealistisch! Die sich abzeichnende Verkehrssituation mit der Neubebauung fand für die bestehende Siedlung Schönfließ in der Bebauungsplanung keine Berücksichtigung.</p> <p>2. Müllentsorgung Nicht nur, dass die Verkehrssituation im Feldweg durch das geplante Bauvorhaben sich scharf verstärkt, sondern das nächste Problem liegt hier bei der bestehenden Müllentsorgung. Hierüber wurde bisher nicht nachgedacht! Derzeitig stellen die Eigentümer des Feldwegs ihre Mülltonnen /Recyclingbehälter am Rand des Feldwegs zum Entwässerungsgraben ab, um die Entsorgung zu gewährleisten. Hier stellt sich die Frage, wo die Mülltonnen / Recyclingbehälter zukünftig aufgestellt werden sollen, um die Müllentsorgung durchführen lassen zu können. Ich bin nicht bereit, wegen dieser Baumaßnahme, zusätzliche Betriebskosten zu bezahlen! In Zühlsdorf besteht bereits ein Problem mit der Zuwegung zur Abholung der Mülltonnen, das zu einem erhöhten Entgelt für die Bewohner/ Müllabfuhr führt!</p> <p>3. Entwässerung Im Feldweg wurde einen Regenwasserentwässerungsgraben bei der Erstellung des Bauprojektes Feldweg gebaut. Die dortigen Reihen- und Doppelhaushälften sind unterkellert. Aufgrund des hohen</p>	<p>1. Verkehr Die dargestellte Verkehrssituation im Ortsteil ist nachvollziehbar und betrifft überwiegend den überörtlichen Durchgangsverkehr sowie bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde bzw. der übergeordneten Verkehrsplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sichergestellt, dass das Verkehrsaufkommen, das aus der geplanten Wohnnutzung resultiert, durch eine geeignete innere Erschließung aufgenommen werden kann. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klare verkehrliche Zuführung und Erschließung innerhalb des Plangebiets, - gesicherte Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, - ergänzende Besucherstellplätze zur Minimierung von Belastungen im öffentlichen Straßenraum. <p>Ziel ist es, zusätzliche Belastungen auf bestehende Engstellen soweit wie möglich zu vermeiden. Fragen zur übergreifenden Verkehrsbelastung im Ort und zur künftigen Verkehrssteuerung sind an die zuständigen Stellen der Gemeinde bzw. Straßenverkehrsbehörde zu richten.</p> <p>2. Müllentsorgung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Müllentsorgung im Feldweg bleibt grundsätzlich unverändert. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Sammelstelle um einige Meter, um die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Die Aufstellung der Tonnen erfolgt so, dass die Abfuhr ordnungsgemäß durchgeführt werden kann, ohne zusätzliche Belastungen für die Anwohner.</p> <p>3. Entwässerung Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Grundwasserspiegels bzw. Schichtwasser wurden Abwässerungstrenaschen um die Häuser gebaut, so dass bei Starkregen, welcher in den letzten Jahren durch den Klimawandel mehrfach vorkam, keine Durchflutung der Kelleranlagen erfolgen. Dieser Entwässerungsgraben kann und darf nicht geschlossen werden! Auch eine Verlegung ist nicht möglich, da die Trenaschen direkt an den Regenwasserentwässerungsgraben angeschlossen sind.</p> <p>4. Bauhöhe Die bloße Angabe einer Geschoszahl ist aus meiner Sicht nicht eindeutig! Während der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass mit Einführung eines möglichen Staffelgeschosses die Vollgeschossanzahl um dieses Staffelgeschoss erhöht werden kann. Während der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde darauf hingewiesen, dass weiterhin besteht auch die Möglichkeit, dass die Ausführung eines möglichen Kellergeschosses (Souterrain) oder Ladenpassage mit Parkstellflächen die Bauhöhe beeinflusst und somit die bloße Angabe der Geschoszahl keine maximale Bauhöhe in Metern darstellt.</p> <p>Wird nach jetzigem Stand, wie geplant, tatsächlich gebaut werden, würde das Bauvorhaben gegen die BauNVO verstoßen. Dort heißt es im zweiten Abschnitt unter 8 17 Obergrenzen die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung; Absatz 1, bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach &8 16 der BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenze nicht überschritten werden: In reinen Wohngebieten (WR), allg. Wohngebieten (WA) Und Ferienhausgebieten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 Geschossflächenzahl (GRZ) von 1,2 Bei dem geplanten Bauvorhaben liegt die Grundflächenzahl und auch die Geschossflächenzahl sehr deutlich über dem durch die BauNVO vorgeschriebenen Höchstwert. Somit verstößt das Bauvorhaben grundsätzlich gegen die BauNVO, da nach dieser hier maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden dürften. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Nutzung der Freiflächen von Grundstücken und baulichen Anlagen eingehen. Hierin heißt es: Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land dient der Schaffung und Sicherung eines harmonischen Ortsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und gibt den gestalterischen Rahmen vor, in denen sich Neubauten einzufügen haben. Die Gestaltungssatzung soll zum Artenschutz und zur Klimawandelanpassung beitragen und dafür sorgen, das klimafreundliche und nachhaltige Materialien und Herstellungsart das Ortsbild prägen.</p>	<p>genommen. Im Plangebiet sind keine Änderungen an den bestehenden Entwässerungsgräben (Drainagen) vorgesehen. Der bestehende Regenwassergraben entlang des Feldwegs bleibt erhalten und sorgt weiterhin für die sichere Ableitung von Oberflächenwasser. An den erforderlichen Querungsstellen wird der Graben verrohrt, ohne dass seine Funktion beeinträchtigt wird. Damit bleibt die Schutzfunktion der Drainagen gegenüber Überflutungen der Keller erhalten.</p> <p>4. Bauhöhe Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 57 m über NHN (nach DHHN 2016). Zusätzlich ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet A, B und C das dritte Geschoss ausschließlich als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden darf. Ein zusätzliches Vollgeschoss über das Staffelgeschoss hinaus ist nicht zulässig. Ein Kellergeschoss (Souterrain) kann bauordnungsrechtlich zulässig sein, wirkt sich jedoch nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse aus, sofern es gemäß Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss gilt. Dies wird bei der späteren Baugenehmigung im Einzelfall geprüft.</p> <p>Zur BauNVO / Maß der baulichen Nutzung: Die in der Stellungnahme zitierte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht aktuell. In der derzeit geltenden Fassung der BauNVO ist im § 17 Absatz 1 ausdrücklich festgehalten, dass die dort genannten Werte (GRZ, GFZ) Orientierungswerte darstellen, keine starren Obergrenzen. Dennoch wird auch bei der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 pro Baugrundstück nicht überschritten wird. Ebenso liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximaler Ausnutzung nicht über 1,2 – dies gilt für sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets. Damit bewegt sich die Planung vollständig im rechtlichen Rahmen der BauNVO.</p> <p>Die kommunale Gestaltungssatzung wurde nie rechtskräftig und ist daher nicht verbindlich. Aspekte des Artenschutzes, der Klimaanpassung und die Schaffung von Schattenplätzen</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Im Angesicht des Klimawandels ist es dringend zwingend erforderlich, dass für Schattenplätze gesorgt werden müssen. Nicht nur für die Tiere ist dies ein wichtiger Punkt; sondern auch für den Menschen. Hier muss das ökologische und artenschutzrechtliche System aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>5. Wohnraum Ferner stellt sich mir folgende Frage. Im Nachbarort Bergfelde wurde bereits umfangreich an der S-Bahntrasse gebaut. Hier sind jedoch nicht alle Wohnungen und Gewerbeflächen vermietet, da nicht nur der Mietpreis, sondern auch die Nachfrage nicht gegeben ist. Leerstand in diesem Umfang ist nicht nur ärgerlich, sondern auch kostenintensiv für den Eigentümer. Auch der Leerstand der Gewerberäume in der Passage in der Bieselheide lassen einen zusätzlichen Wohnraumbedarf zweifelhaft erscheinen. Es wird auch immer wieder von Wohnraumbedarf gesprochen. Dies wurde bis zum heutigen Tag durch die Gemeindevertreter nicht beantwortet. Laut Aussage des Sozialdezernenten in einer öffentlichen Sitzung besteht Kein Wohnraumbedarf für den Landkreis!</p> <p>6. Infrastruktur Im Zuge des anwachsenden Bedarfs durch die zunehmende Zahl von Familien im Neubaugebiet entsteht sowohl kurzfristig als auch mittelfristig ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstätten Plätzen. Um eine bedarfsgerechte Betreuung sicherzustellen und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten, sind entsprechende Ausbau- und Investitionsmaßnahmen erforderlich. Hinzukommen: Überlastung bestehender Straßen: Neue Wohngebiete führen zu mehr Verkehr. Fehlende Anbindung an den ÖPNV: Buslinien und S-Bahn sind nicht ausreichend ausgebaut oder kommen erst Jahre später Parkplatzprobleme: Zu wenig Stellplätze. Widersprüchliche Prognosen: Verkehrsprognosen der Stadt weichen oft von der Realität ab — etwa bei der Zahl zusätzlicher Fahrzeuge</p> <p>Fehlende Bürgerbeteiligung: Viele Anwohner fühlen sich übergangen oder nicht ernst genommen. Bei derartigen Neubauprojekte ist eine Nachbesserung des Konzepts unabdingbar. Ferner ist eine transparente Kommunikation eine wichtige und grundlegende Planungsgrundlage. Ferner sollten auch die Bürger gefragt werden und in der Planung mit einbezogen werden.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen bestehen erhebliche Zweifel an der Bereitstellung ausreichender Parkflächen im Neubaugebiet. Die Diskrepanz zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und den verfügbaren Stellplätzen, die fehlende Einbindung in das Bewohnerparkkonzept sowie die hohen Kosten alternativer Parkmöglichkeiten lassen eine nachhaltige und sozialverträgliche Lösung vermissen.</p>	<p>wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass das Bauvorhaben sowohl städtebaulich verträglich als auch rechtlich zulässig ist.</p> <p>5. Wohnraum Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>6. Infrastruktur Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Ortsvorstehers ist die Auslastung der örtlichen Kindertagesstätten derzeit nicht vollständig ausgeschöpft; es stehen weiterhin ausreichend freie Plätze zur Verfügung. Da das Baugebiet erst in mehreren Jahren vollständig belegt sein wird, entwickelt sich der zusätzliche Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen zeitlich gestreckt. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur wird zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser regelt die erforderlichen Investitionskostenbeiträge für zusätzliche Kita- und Schulplätze, die aus dem Bauvorhaben resultieren.</p> <p>7. Fehlende Bürgerbeteiligung Die formellen Beteiligungs- und Informationspflichten wurden im Verfahren ordnungsgemäß erfüllt; es fanden mehrere Informationsveranstaltungen sowie die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren statt. Deshalb ist die pauschale Aussage zur fehlenden Bürgerbeteiligung nichtzutreffend.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im städtebaulichen Konzept eine Stellplatzberechnung auf Grundlage der geltenden Richtwerte der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Ich danke Ihnen für die Berücksichtigung meine Anliegen und hoffe auf eine sachgerechte und bürgernahe Lösung.	Land durchgeführt. Die Berechnung erfolgt für die maximale Belegung. Demnach wird im Plangebiet ausreichend Stellplatzraum bereitgestellt und, sämtliche erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets realisiert. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf außerhalb des Plangebiets ergibt sich daraus nicht.				
8	<p>Bürger 8 Stellungnahme vom 24.07.2025</p> <p>Zum ausgelegten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 64 „Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg „OT-Schönfließ haben wir folgende Einwände. Bei der Auflistung des Gewerbes im Plangebiet fehlt der Autohandel Schönfließ, der auch im Internet zu finden ist. Das scheint aber in der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht bekannt zu sein. Die derzeitige Bebauung ist aus den 1970-1980 Jahren und es ist mit belasteten Baustoffen zu rechnen, auch hier fehlt die genaue Recherche, um zu begründen, warum eine Umweltprüfung nicht durchgeführt wird, denn auf einer anderen Planungsfläche ca. 200 m nördlich (GML Nr. 60) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und dort gibt es kein Gewerbe oder Bebauung und es standen auch keine Fahrzeuge.</p> <p>Der hohe Bedarf an Wohnraum für den OT-Schönfließ ist nicht nachvollziehbar und entspricht nicht der Realität. Auf dem freien Immobilienmarkt finden sich genügend Angebote an Häusern Baugrundstücken aus der gesamten Gemeinde Mühlenbecker Land, die nicht alle sofort vergeben sind und auch schon mal länger als 1 Jahr angeboten werden. Im OT-Schönfließ wird zurzeit ein Wohngebiet gebaut hinter der KITA am Schlosspark, auch hier sind nicht alle Häuser verkauft. Somit kann kein Wohnraumbedarf an Wohnungen, die auf dem freien Wohnungsmarkt für hohe Preise angeboten werden, bestehen. Sozialwohnungen will und kann die Gemeinde ja nicht anbieten. Für Gewerbe besteht auch kein wirklicher Bedarf, da im Wohngebiet Bieselheide genügend Flächen frei sind, die nicht genutzt werden und eine längere Nutzung wenig Bestand hat.</p> <p>Die Planung der Zuwegung vom Feldweg auf Höhe der Häuser Nr. 71 bis 83a ist nicht nachvollziehbar, da der Feldweg in seinem Bauvorhaben als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen ist und auch die Bauweise der max. Breite von 4,35 m entspricht der Forderung nach verkehrsberuhigten Zonen gem. der Planung der Gemeinde Schönfließ von 1997.</p>	<p>Nach Auskunft der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises ist das Plangebiet weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche im Bodenschutzkataster ausgewiesen.</p> <p>Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) handelt, ist keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind im Vorentwurf ausführlich begründet. Darüber hinaus wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse bereits in den Vorentwurf eingeflossen sind.</p> <p>Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den Feldweg als Hauptzufahrt, da dieser die verkehrliche Aufnahme des geplanten Wohngebiets sicherstellt. Eine zusätzliche Zufahrt von der Glienicker Chaussee gewährleistet die Erreichbarkeit des Gebiets. Die innere Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße konzipiert. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>	<p>Z</p> <p>V</p> <p>N</p> <p>V</p>			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Mit der geplanten Überbauung des Entwässerungsgrabens für die neue Zuwegung, ist der Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Abschnitt der Häuser Nr. 71 bis 83a unterbrochen. Im Wasserhaushaltgesetz insbesondere im §55 Abs. 2 heißt es, dass das Niederschlagswasser vor Ort aufzufangen ist.</p> <p>Durch die geplante Überbauung in einer entsprechend notwendigen Breite, kann es bei Starkregen zum Rückstau des Wassers und ein Austreten aus den Gullis im Straßenbereich kommen und zum Überschwemmen der Grundstücke bzw. der Häuser. Um dies zu verhindern, müsste das Rohr für Niederschlagswasser erheblich verlegt werden, was nicht nur zu erhöhten Kosten für die Gemeinde führt, sondern auch zu erhöhten Einschränkungen bei der Nutzung der Zufahrt der Anwohner/Eigentümer zu ihren Grundstücken durch Baumaßnahmen. Das gleiche gilt auch für den geplanten Bau der Aufweitung für die Zuwegung zum Planungsgebiet Nr. GML 64.</p> <p>Die geplante Aufweitung des Straßenraums schafft aus unserer Sicht nicht den ausreichenden Platz für das Abbiegen von dreiachsigen LKWs oder auch größeren, ohne evtl. Einbußen von Parkflächen für unsere Zweitfahrzeuge, da hier der Feldweg nur 4,36 m breit ist.</p>	<p>Im Rahmen der Planung wird die Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers umfassend berücksichtigt. Der bestehende Graben entlang des Feldwegs bleibt erhalten und sichert weiterhin die Ableitung von Oberflächenwasser. An den erforderlichen Querungsstellen wird der Graben verrohrt, ohne seine Funktion zu beeinträchtigen. Die Entwässerung der neu geplanten Gebäude erfolgt flächenbezogen innerhalb des Plangebiets nach den aktuellen technischen Vorgaben, um eine naturnahe und nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten. Etwaige bestehende Kanalprobleme liegen in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde und können nicht allein vom Plangebiet gelöst werden.</p> <p>Die Anmerkung zur Durchführbarkeit der Müllabfuhr im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Entwurf wird die Straßenbreite mit 5,5 m geplant, einschließlich Kurvenradien und Wendeanlagen, sodass die Befahrbarkeit durch dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist.</p>	V H P			
9	<p>Bürger 9 Stellungnahme 25.07.2025</p> <p>Ich möchte mich gerne Äußern und Bedenken und Fragen zum Bebauungsplan GML Nr. 64 "Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg", OT-Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB mit Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) 2. BauGB.</p> <p>Ich bin zusammen mit meinem Lebensgefährten Eigentümer ...in Schönfließ.</p> <p>Zunächst kommt mir die Frage aus, warum diese Planungsmaßnahme im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll und somit wichtige Punkte wie die Umweltprüfung ausgelassen werden?</p>	<p>Das Verfahren wurde bewusst als sogenanntes beschleunigtes Verfahren durchgeführt, um die planerischen Ziele zügig umzusetzen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist in einem solchen Verfahren keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.</p> <p>Die Voraussetzungen für das Verfahren wurden im Vorentwurf ausführlich begründet. Zudem wurde ein Artenschutz-Gutachten erstellt und dessen Ergebnisse im Vorentwurf berücksichtigt. Damit sind die relevanten Umweltbelange geprüft und in der Planung angemessen berücksichtigt.</p>	V			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Warum wird der Hauptverkehr über den Feldweg geleitet? Der Feldweg ist jetzt schon sehr ausgelastet und zu manchen Uhrzeiten überlastet. Den Verkehr für dieses neue Wohngebiet sollte über die Glienicker Chaussee geplant werden da das Wohngebiet direkt daran liegt. Warum soll der Verkehr über die verkehrsberuhigte Straße geleitet werden und nicht über die Hauptstraße?</p> <p>Des Weiteren kann ich bisher keine geplanten Parkplätze für Besucher erkennen. Die wenigen Besucherparkplätze die schon vorhanden sind mehr als gut ausgelastet und auch schon von den bisherigen Anwohnern gut genutzt. Wo sollen weitere Besucher dann parken? Werden die Grundstücke mit genügend Stellplätzen für ihre Fahrzeuge und Besucherfahrzeuge ausgestattet? Ich kann jetzt schon häufig sehen, dass Autos "wild" parken und somit die Straßen blockieren.</p> <p>Gibt es ein Konzept zur Müllentsorgung? Wenn die Müllentsorgung von weiteren 40 Haushalte auch über den Feldweg geleitet werden soll dann ist der Feldweg nicht mehr befahrbar. In Zühlsdorf besteht bereits ein Problem mit der Zuwegung für die Mülltonnenabholung und führt dort zu einem erhöhten Entgelt für die Müllabfuhr. Solche Kosten möchte ich nicht tragen, wenn sie durch unzureichende Planung der Gemeinde verursacht werden. Wer kommt für solche Kosten auf? Es ist für mich unverständlich warum nicht die Verkehrsleitung und die Müllentsorgung über die Hauptstraße (Glienicker Chaussee) erfolgen.</p> <p>Warum soll ein neuer Übergang gegenüber der Einmündung in die Privatstraße vom Feldweg 71 - 83a gebaut werden? Ein paar Meter weiter ist ein bestehender Übergang auf das zu bebauendes Grundstück? Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen bei den bestehenden Anwohnern.</p>	<p>Der Zugang zum Neubaugebiet wird so geplant, dass die Zufahrt sowohl für Anwohner als auch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge gesichert ist. Die geplante Erschließung über die verkehrsberuhigte Straße innerhalb des Plangebiets entspricht den städtebaulichen Vorgaben und den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit.</p> <p>Im Plangebiet wird ausreichend privater Stellplatzraum entsprechend den gültigen Richtwerten geschaffen. Eine weitere Nachverdichtung ohne Rücksicht auf Stellplatzbedarf ist nicht vorgesehen.</p> <p>Das Thema Müllentsorgung wurde im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplanverfahrens bereits berücksichtigt. Die Entsorgung erfolgt weiterhin im bestehenden kommunalen Abfuhrsystem; eine Änderung des örtlichen Entsorgungsplans ist nicht erforderlich. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Sammelstelle um einige Meter, um die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.</p> <p>Für das Plangebiet werden die Müllbehälter durch die jeweiligen Anwohner zum Abfuhrtermin auf dem geradlinigen Abschnitt der geplanten inneren Erschließungsstraße bereitgestellt. Nach der Entleerung sind die Behälter durch die Anwohner wieder auf den Grundstücken zurückzustellen. Die Müllfahrzeuge befahren das Plangebiet direkt und holen die Abfälle an den vorgesehenen Sammelstellen ab. Dadurch bleibt die Entsorgung für alle Haushalte auch künftig wohnortnah und zuverlässig gewährleistet.</p> <p>Die Erschließung und damit die Anfahrbarkeit für Müllfahrzeuge über die Glienicker Chaussee ist aufgrund der Lage und der Grundstückszuschnitte nicht vollumfänglich möglich; eine ergänzende Erreichbarkeit besteht jedoch weiterhin. Der Feldweg bleibt die reguläre Anfahrtsroute der kommunalen Müllentsorgung.</p> <p>Die Einrichtung eines zusätzlichen Übergangs wird ausschließlich aus verkehrsplanerischen Gründen und zur Anbindung des Neubaugebiets vorgesehen. Der bestehende</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>N</p> <p>V</p> <p>N</p> <p>H</p>			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Wird der Feldweg durchgehend befahrbar sein? Ich habe Bedenken, dass ich nicht zu meinem Grundstück komme während der Bauarbeiten und auch müssen die Grundstücke jederzeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zugänglich sein. Sollte der Feldweg nicht befahrbar sein bis zu den Grundstücken, wer kommt für mögliche Schäden auf und wo wird es möglich sein zu parken? Hier müssen Ersatzparkplätze zur Verfügung gestellt werden? Wird dies passieren? Kann die Müllentsorgung durchgehend stattfinden? Wie weit im Voraus wird darüber aufgeklärt und in welcher Form?</p> <p>Zur Verkehrsplanung ist noch hinzuzufügen, dass es in Schönfließ häufig zu langen Staus kommt. Oft steht man aus Bergfelde kommend schon am Beerengarten und wartet einige Zeit bis man nach Hause kommen kann. Auf Google Maps ist oft gut zu sehen, dass es in Schönfließ aus allen Richtungen kommend nur noch Stau ist. In wie weit werden die weiteren Anwohner in der Verkehrsplanung berücksichtigt? Auf den Öffentlichen Nahverkehr kann man sich hier ja nicht verlassen, denn am Wochenende kommt 4-mal am Tag der Bus und abends gar nicht mehr. Man ist zwangsläufig auf ein Auto angewiesen. Wird an dem öffentlichen Nahverkehr etwas geändert, damit dieser nutzbar wird?</p> <p>Gibt es eine Einbeziehung des Fließtal verbands in Bezug auf die Regenentwässerung in den Entwässerungsgräben? Wird hier auf die vorhandenen Eigentumsverhältnisse eingegangen? Viele Teile des Feldweges sind Privatstraßen und müssen ihr Einverständnis geben um Straßenbelag aufnehmen und Einleitungsrohre an einen neuen Regenwasserkanal anzuschließen. Ich werde jetzt schon ankündigen, dass wir keine Genehmigung erteilen werden.</p>	<p>Übergang einige Meter weiter kann aufgrund der geplanten Erschließungsstruktur nicht genutzt werden. Während der Bauphase wird sichergestellt, dass der Feldweg für Anwohnerinnen und Anwohner sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge jederzeit befahrbar bleibt. Etwaige Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Baustellenlogistik minimiert. Notwendige Ersatzparkplätze werden im Rahmen der Baukoordination zur Verfügung gestellt. Die Müllentsorgung durch die AWU ist weiterhin gewährleistet. Anlieger werden rechtzeitig über eventuelle temporäre Einschränkungen informiert, sodass eine kontinuierliche Nutzung und Zufahrt sichergestellt ist.</p> <p>Die Verkehrsbelastung im Bereich Schönfließ, insbesondere während der Stoßzeiten, ist bekannt. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Neubaugebiet GML 64 wird sichergestellt, dass die Erschließung des Plangebiets so gestaltet wird, dass die Verkehrsbelastung auf den bestehenden Straßen nicht zusätzlich erhöht wird.</p> <p>Für den motorisierten Individualverkehr sind ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen, sodass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Anwohnerinnen und Anwohner entstehen. Die Erreichbarkeit über den Feldweg für Anwohnerinnen und Anwohner, Rettungsfahrzeuge sowie die Müllentsorgung ist jederzeit gewährleistet.</p> <p>Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) liegt außerhalb des Einflussbereichs des Bebauungsplans. Verbesserungen des Busangebots oder andere Änderungen des ÖPNV-Angebots können daher nicht direkt über den B-Plan umgesetzt werden. Die Planungen des Bebauungsplans berücksichtigen jedoch die fußläufige Anbindung an die bestehenden ÖPNV-Haltestellen, um die Erreichbarkeit so gut wie möglich zu gewährleisten.</p> <p>Der Zweckverband Fließtal ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und als zuständige Behörde in die Planungen zur Regenentwässerung einbezogen worden. Die Anschlussmöglichkeiten an die Entwässerungsgräben sowie die Eigentumsverhältnisse entlang des Feldweges werden im Rahmen eines</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>H</p>			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Welche Bauhöhe soll das Bauvorhaben GML Nr. 64 haben in Metern? Ich finde die Anzahl der Geschosse nicht eindeutig. Des Weiteren passt meines Erachtens ein hohes mehrgeschossigeres Haus nicht in das Bild einer Siedlung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern mit dörflichem Charakter. Wir haben uns bewusst dafür entschieden in eine solche Siedlung zu ziehen.</p> <p>Wie wurde der Wohnbedarf von der Gemeindevertretung nachgewiesen? Es besteht kein Wohnbedarf laut Aussage der Sozialdezernenten in einer öffentlichen Sitzung. Weiterhin wurde eine Petition eingereicht in der 155 Haushalte die Ablehnung dieses Bauprojekts ausgedrückt haben. In Bergfelde stehen Wohnraum und Gewerberäume leer, diese sind nur unweit von dem hier geplanten Wohngebiet mit Gewerbefläche.</p> <p>Wie werden die Bestandsbäume auf dem Bebauungsgebiet geschützt? Die Hohen Bäume sind gerade in Zeiten vom Klimawandel sehr schützenswert. Nach einer Aussage von Herrn Mario Müller sind diese Bäume zwar schützenswert, aber wenn ein Baufahrzeug diese beschädigt könne man nichts machen. Dies darf auf keinen Fall geschehen, denn mit dieser Ankündigung ist es abzusehen, dass die Bäume so beschädigt werden sollen und im Anschluss gefällt werden. Wie wird mit dieser Aussage umgegangen? Werden auch die Wurzeln geschützt damit die Bäume weiterhin bestehen können? Des Weiteren wurde die Gehölzverordnung geändert um die großen Fichten, Blautannen und Ahornbäume auf dem zu bebauende Gelände fällen zu können. Ich finde es sehr traurig, dass bestehende Verordnungen angepasst werden damit dieses Bauvorhaben durchgeführt werden kann. Wie geht die Gemeinde damit um? Ich finde auch diese Bäume sind schützenswert, denn jeder Baum wird gebraucht. Wird es eine Pflanzung von Bäumen an anderen Plätzen in der Umgebung geben um den Verlust auszugleichen?</p>	<p>Erschließungsvertrags mit dem Zweckverband geregelt. Damit wird sichergestellt, dass alle erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen für den Anschluss an die Regenwasserkanäle vor Baubeginn vorliegen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 57 m über NHN (nach DHHN 2016). Zusätzlich ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet A, B und C das dritte Geschoss ausschließlich als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden darf. Ein zusätzliches Vollgeschoss über das Staffelgeschoss hinaus ist nicht zulässig.</p> <p>Der wohnbauliche Entwicklungsbedarf ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde sowie den zugrunde liegenden demografischen und strukturellen Planungsdaten. Einzelne Leerstände oder Immobilienangebote in anderen Ortsteilen widerlegen diesen nicht. Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>Der überwiegende Teil des bestehenden Baumbestands im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt erhalten. Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen können einzelne Bäume, die den geplanten baulichen Anlagen unmittelbar im Wege stehen, entfernt werden. Für die zu erhaltende Laubbäume werden während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen getroffen, um Beschädigungen zu vermeiden. Auf den Baugrundstücken sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen vorgesehen, um die Durchgrünung und die städtebauliche Qualität des Plangebiets zu sichern. Die Planung berücksichtigt zudem die Belange des Artenschutzes; ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt und in den Vorentwurf integriert. Durch diese Maßnahmen wird sowohl der Bestandsschutz wesentlicher Gehölze als auch eine</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>In den Informationsveranstaltungen wurde darauf hingewiesen, dass der Wohnraum für Mitarbeitende von Unternehmen des Ortes benötigt werden? Welche Unternehmen benötigen diesen Wohnraum? ich kenne keine Unternehmen, die diese Masse an Wohnraum benötigen. Hier möchte ich nochmal auf den Lehrstand in Bergfelde hinweisen und zusätzlich erwähnen, dass das Bauvorhaben auf dem Gelände hinter dem Kindergarten in Schönfließ sich schon sehr verzögert hat und mehrere Firmen in die Insolvenz getrieben hat. Auch hier entsteht jetzt Wohnraum den sich meiner Meinung nach kaum einer leisten kann da er viel zu teuer ist. Wird der neu geschaffene Wohnraum bezahlbar sein? Dies ist in meinen Augen sehr wichtig, damit wenn schon gebaut wird diese Gebäude nicht im Anschluss leerstehen. Ich bin dafür bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, aber nicht auf Kosten der bisherigen Anwohner.</p> <p>Ich bitte Sie inständig auf meine Bedenken und die Bedenken weiterer Anwohner zu reagieren und die gestellten Fragen zu beantworten und die Planungen anzupassen.</p>	angemessene ökologische Ausgleichsstrategie gewährleistet.				
10	<p>Bürger 10 Stellungnahme vom 24.07.2025</p> <p>mein Mann und ich sind Eigentümer eines Hauses in der Gemeinde 16567 Schönfließ. Durch Veröffentlichungen im Amtsblatt haben wir von der geplanten Bebauung des in Frage stehenden Grundstückes zwischen Feldweg und Glienicker Chaussee in 16567 Schönfließ, das derzeit als Abstellplatz für Wohnmobile und Wohnanhänger sowie die gewerbliche Nutzung einer Kfz-Werkstatt sowie einer Tischlerei genutzt wird. Leider wurden die Anwohner des geplanten Neubaugebietes im Vorfeld überhaupt nicht über die Ausmaße und Beeinträchtigungen durch das Neubaugebiet informiert.</p> <p>In der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 21.05.2025 in Schönfließ, an der mein Ehemann und ich sowie diverse Anwohner des Feldweges, der Dorfstraße sowie anderer Gemeinden des Mühlenbecker Landes teilnahmen, wurden wir zu den Tagesordnungspunkten 4 und 7 vom Ortsvorstand Mario Müller zu Fragen aus dem Teilnehmerkreis zum im Betreff genannten B-Plan GML 64 informiert. An der Sitzung der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land am 14.07.2025 im Bürgersaal konnte ich aus gesundheitlichen Gründen leider nicht teilnehmen. Hier wurde über die Petition "Neubauvorhaben im Bereich des Feldweges und der Glienicker Chaussee in Schönfließ unter der Vorlagen-Nr. V/0166/25 berichtet.</p> <p>Nachfolgend möchte ich einige Fragen und Anmerkungen aufwerfen, die aus meiner Sicht zu beantworten und beachten wären bei der Genehmigung und Durchführung des Bauvorhabens gem. B-Plan GML 64:</p> <p>Im Rahmen der Bebauung soll ein Gebäude mit 4 Voll-geschossen mit Gewerbeeinheiten errichtet</p>					
	Im Rahmen der Bebauung soll ein Gebäude mit 4 Voll-geschossen mit Gewerbeeinheiten errichtet	Das ursprünglich geplante 4-geschossige Gebäude wurde im V				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>werden, das in keiner Weise in das Gefüge der bisherigen Gebäude passt. Dieses Gebäude würde den Dorfcharakter stören. Es gibt lediglich ein einziges Gebäude im "alten Dorf", das über 3 Vollgeschosse und eine vierte Etage mit Dachschrägen verfügt, und zwar die "alte Brennerei", die ein traditionelles und älteres Bestandsgebäude ist. Das hier geplante Gebäude würde das jetzige Bild des Dorfes nachhaltig verändern. Lediglich in dem ebenfalls zu Schönfließ gehörenden Wohngebiet in der Bieselheide direkt am Ortsübergang von Glienicke zu Schönfließ bestehen höhere Gebäude.</p> <p>Das zu bebauende Gelände verfügt über einen sehr alten Baumbestand, u. a. diverse große Fichten, Blautannen und 5 Ahornbäume im Bereich des Feldweges bei der Kfz-Werkstatt, 2 Birken bei der Tischlerei und an der Ecke des Grundstückes an der Glienicker Chaussee sowie 2 Eichen und 1 große Kastanie, wenn ich richtig gezählt habe. In der Beschlussfassung am 27.12.2024 wurde die Gehölzverordnung dahingehend verändert, dass die Nadelgehölze nicht mehr schutzbedürftig sind. Bekanntgabe darüber erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 in 2025. Im Rahmen der Bebauung sollen diese großen und jetzt nicht mehr schützenswerten Nadelgehölze gerodet werden, die Laubbäume jedoch nicht. Auf meine Frage hin, ob denn die Laubbäume zumindest bestehen bleiben und entsprechend geschützt werden während der Bauphase wurde vom Ortsvorsteher Mario Müller gesagt, dass diese natürlich geschützt würden. Man könne jedoch nichts tun, wenn ein Baufahrzeug die Laubbäume beschädigt. Dies kann ich so nicht hinnehmen und wehre mich vehement dagegen. Bestandsschutz-bäume können und müssen durchaus durch entsprechende Schutzmaßnahmen von derartigen Beschädigungen und Fällungen von "im Wege stehender Laubbäume" geschützt werden!! Diese Aussage vom Ortsvorsteher Mario Müller wurde im Übrigen ebenfalls am 30.04.2025 bei der angebotenen Informationsveranstaltung geäußert.</p> <p>Gerade im Hinblick auf den Klimawandel sind diese großen Laubbäume unbedingt schützenswert. Unnütze Bodenversiegelung im Bereich der Laubbäume sollte bei der Bebauung unbedingt vermieden werden. Deutlich zu geringen Regenfällen der letzten Jahre führen ohnehin bereits in ganz Brandenburg zu mangelnder Zuführung von Regenwasser ins Grundwasser und hoher Trockenheit.</p> <p>Werden genügend Kfz-Stellplätze für die Bewohner und deren Besucher im Neubaugebiet angelegt? Bereits jetzt stehen auf dem Feldweg keinerlei freie PKW-Stellplätze zur Verfügung und "wildes Parken" stört bei der Durchfahrt größerer Fahrzeuge, wie Rettungs- oder Müllfahrzeuge.</p> <p>Es ist ein neuer Übergang vom Neubaugebiet zum Feldweg direkt im Bereich der Privatstraße für die Anwohner des Feldweges mit den Haus-Nrn. 71 - 83 a geplant, obwohl einige Meter weiter rechts direkt an der Kfz-Werkstatt bereits ein Übergang besteht. Dieser befindet sich genau zwischen 2 einmündenden Zufahrtsstraßen am Feldweg und ist bereits an dieser Stelle verkehrstechnisch wesentlich besser beim damaligen Bau der Wohnanlage im Feldweg errichtet worden. Warum soll dieser Übergang nicht weiter genutzt und ein völlig neuer nur einige Meter verlagert errichtet werden?? Nur um möglichst viele Parzellen bebauen zu können und möglichst viel Profit aus der Anlage zu beziehen, dafür jedoch in Kauf nehmen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen gerade der Anwohner der Hausnummern 71 - 83a führt?</p>	<p>Rahmen des Vorentwurfs auf drei Vollgeschosse reduziert, sodass die Bebauung in Maßstab und Charakter in das Ortsbild von Schönfließ passt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximale Gebäudehöhe von 57 m ü. NHN festgesetzt. Damit ist die zulässige Gebäudehöhe transparent festgelegt und die Integration der Bebauung in das Ortsbild gesichert.</p> <p>Der überwiegende Teil des bestehenden Baumbestands im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt erhalten. Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen können einzelne Bäume, die den geplanten baulichen Anlagen unmittelbar im Wege stehen, entfernt werden. Für die zu erhaltende Laubbäume werden während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen getroffen, um Beschädigungen zu vermeiden.</p> <p>Auf den Baugrundstücken sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen vorgesehen, um die Durchgrünung und die städtebauliche Qualität des Plangebiets zu sichern. Die Planung berücksichtigt zudem die Belange des Artenschutzes; ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt und in den Vorentwurf integriert. Durch diese Maßnahmen wird sowohl der Bestandsschutz wesentlicher Gehölze als auch eine angemessene ökologische Ausgleichsstrategie gewährleistet.</p> <p>Im Plangebiet wird ausreichend privater Stellplatzraum entsprechend den gültigen Richtwerten geschaffen. Die Einrichtung eines zusätzlichen Übergangs zum Feldweg wird ausschließlich aus verkehrsplanerischen Gründen und zur Anbindung des Neubaugebiets vorgesehen. Der bestehende Übergang einige Meter weiter kann aufgrund der geplanten Erschließungsstruktur nicht genutzt werden.</p>	V			
			V			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Ich möchte in diesem Zusammenhang schon jetzt darauf hinweisen, dass der Feldweg 71 - 83 a, wie die meisten Einmündungen des Feldweges, Privatstraßen sind und die unter dem Straßenbelag verlegten Einleitungsrohre an einen neuen Regenwasserkanal angeschlossen werden müssten. Hierzu müsste der Straßenbelag aufgenommen und später wieder korrekt verlegt werden. Dazu müssen die Besitzer der Privatstraße 71- 83 a ihr Einverständnis geben. Zu diesem Eingriff werde ich keine Genehmigung erteilen. Der Zweckverband Fließtal ist im Übrigen über die geplante Bebauung noch nicht informiert und in die Planung einbezogen.</p> <p>Auch ist zu befürchten, dass sämtliche Anwohner in diesem Bereich für die Dauer der Anschluss- und Bauarbeiten für einen "neuen Übergang ins Baugebiet" höchstwahrscheinlich ihre Häuser nicht mehr mit dem PKW erreichen können. Wie lange wird dies dauern? Wo sollen während dieser Zeit die Anwohner des Feldweges 71 - 83 a ihre Fahrzeuge parken und wie weit müssen Einkäufe u. a. getragen werden? Was geschieht im Schadensfall eines nicht gemäß Versicherungsvertrag geparkten und eventuell beschädigten Fahrzeuges (Garage, Carport)? Wer übernimmt die Kosten der Haftungsanschlüsse?</p> <p>Auch ist während dieser Zeit eine Abholung der Mülltonnen meines Erachtens nicht gewährleistet. Dies wird m. E. auch in der Zukunft durch zusätzlich auf dem Feldweg geparkte Kraftfahrzeuge des neuen Wohngebietes außerhalb der ohnehin gering angelegten "Besucherparkplätze" zu Problemen bei der Müllabfuhr führen, da die Abholfahrzeuge an der Zufahrt gehindert werden. Es gibt viele Gemeinden, deren Müll bereits jetzt nicht mehr an gewohnter Stelle abgeholt werden können, weil sie an der Durchfahrt gehindert werden. Da die Abfuhrfahrzeuge lediglich mit dem Fahrer besetzt sind, können diese auch nicht rückwärts aus der Straße fahren, was dazu führen wird, dass aus dem Feldweg kein Müll mehr abgeholt werden kann. Dies ist für die gesamten Anwohner des Feldweges inakzeptabel!! Das Gleiche gilt natürlich für Rettungsfahrzeuge!!</p> <p>Es stellt sich für alle Anwohner ohnehin die dringende Frage, aus welchem Grund die Kraftfahrzeuge des Neubaugebietes über eine verkehrsberuhigte Straße (Spielstraße), wie den Feldweg geleitet werden. Bereits jetzt fahren bei Überlastung der Dorfstraße und Glienicker Chaussee während der Hauptbelastungszeiten des Berufsverkehrs über die Belastung der Anwohner hinausgehende Automassen durch den verkehrsberuhigten Feldweg mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit als schnelle Umfahrung!!!</p> <p>Es fehlt hier dringend ein entsprechendes Verkehrskonzept für Schönfließ. Das vorliegende Konzept beruht auf einem vor 30 Jahren erstellten Verkehrskonzept für Schönfließ, das damals aufgrund erhobener Zahlen einer Verkehrszählung im Rahmen des Lärmverhinderungs-konzeptes durch Einwohnerinnen und Einwohner aus Schönfließ privat finanziert und initiiert wurde. Diese Verkehrszahlen sind in der heutigen Zeit längst überholt und bedürfen einer dringenden neuen Überarbeitung.</p>	<p>Der bestehende Regenwasseranschluss der umliegenden Bebauung wird durch das Plangebiet nicht geändert. Lediglich im Bereich der Zufahrt wird der Graben verrohrt, ohne seine Funktion einzuschränken. Der Zweckverband Fließtal wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen.</p> <p>Während der Bauphase wird sichergestellt, dass der Feldweg für Anwohnerinnen und Anwohner sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge jederzeit befahrbar bleibt. Kurzzeitige, bauablaufbedingte Einschränkungen können nicht vollständig ausgeschlossen werden, werden jedoch zeitlich begrenzt gehalten und im Vorfeld angekündigt. Etwaige Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Baustellenlogistik minimiert. Notwendige Ersatzparkplätze werden im Rahmen der Baukoordination zur Verfügung gestellt. Die Müllentsorgung ist auch bei Errichtung des neuen Übergangs weiterhin gesichert, da die kommunale Abfallwirtschaft organisatorische Maßnahmen zur uneingeschränkten Abholung sicherstellt.</p> <p>Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den Feldweg als Hauptzufahrt, da dieser die verkehrliche Aufnahme des geplanten Wohngebiets sicherstellt. Eine zusätzliche Zufahrt über die Glienicker Chaussee gewährleistet die Erreichbarkeit des Gebiets. Die innere Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße vorgesehen; die konkrete straßenverkehrsrechtliche Ausgestaltung liegt außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Die Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzungen im Feldweg sowie die Durchsetzung verkehrsrechtlicher Anordnungen sind ordnungsrechtliche Aufgaben und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Ein eigenständiges Verkehrskonzept ist ebenfalls nicht Teil des Bauleitverfahrens. Etwaige Anpassungen oder</p>	V			
			N			
			H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>In den Informationsveranstaltungen wurde auch stets darauf hingewiesen, dass der Wohnraum dringend für Mitarbeitende von Unternehmern des Ortes benötigt werden. Mir sind keine größeren Unternehmen in Schönfließ bekannt. In dem 4-geschossigen geplanten Neubau sollen Räumlichkeiten für Gewerbetreibende entstehen. Es besteht bereits jetzt Leerstand in einigen Gewerberäumen in der Bieselheide. Wir brauchen keine weiteren Leerstände und schlimmstenfalls Bauruinen, die nicht vermietet werden können in unserem Dorf.</p> <p>Ich bin ausdrücklich dafür, dass bezahlbarer Wohnraum errichtet wird. Dies wird jedoch nicht durch ggf. überhöhte Mieten oder Eigentum realisierbar sein. Die neue Bebauung sollte in Anlehnung an den bereits bebauten Feldweg erfolgen, der auch über eine einheitliche Bauhöhe verfügt. Wer garantiert, dass nicht weitere 3- oder 4-geschossige Gebäude errichtet werden, wenn die anderen Parzellen nicht wie gewollt veräußert werden können?</p> <p>Trotz der Nähe zu Berlin, möchten die Anwohner gerne, dass die Beschaulichkeit und Ruhe des Dorfes und sein Charakter erhalten bleiben. Neue Anwohner benötigen ausreichend Parkplätze auf ihren eigenen Grundstücken, da der Feldweg schon jetzt überlastet ist. Da die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr teilweise nur 1-2 x je Stunde mit dem Bus möglich ist, werden auch die neuen Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge nutzen. Der S-Bahnhof in Schönfließ ist ebenfalls nur mit dem eigenen PKW zu erreichen, da dieser fußläufig nur in 15-20 Minuten zu erreichen ist, was besonders für ältere und gebrechliche Menschen nicht realisierbar ist.</p>	<p>Fortschreibungen gemeindlicher Verkehrskonzepte erfolgen außerhalb des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung dient der allgemeinen Wohnraumentwicklung und ist nicht auf eine spezifische Zielgruppe oder bestimmte örtliche Unternehmen ausgerichtet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzungen entsprechen den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen, nicht störenden Gewerbeformen und sind in ihrer Größenordnung begrenzt. Ein weitergehendes Angebot wird damit nicht geschaffen. Die Frage der tatsächlichen Vermietbarkeit oder Nutzung einzelner Gewerbeflächen ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens und hat keine Auswirkungen auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen.</p> <p>Die im B Plan festgesetzten Gebäudehöhen sind verbindliche planungsrechtliche Vorgaben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 57 m über NHN (nach DHHN 2016). Zusätzlich ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet A, B und C das dritte Geschoss ausschließlich als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden darf. Ein zusätzliches Vollgeschoss über das Staffelgeschoss hinaus ist nicht zulässig. Die Festsetzungen gewährleisten eine maßvolle bauliche Dichte, die sich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt. Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist bauordnungsrechtlich nicht zulässig und kann auch im Falle späterer Grundstücksveräußerungen nicht einseitig erhöht oder verändert werden.</p> <p>Die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs liegt – wie im gesamten Gemeindegebiet – im Ermessen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Die fußläufige Anbindung an den ÖPNV kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden; die Grunderschließung durch den Busverkehr und den S-Bahnhof ist jedoch gegeben. Eine weitergehende Verbesserung des ÖPNV-Angebots fällt nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplans und wäre außerhalb des Verfahrens von den zuständigen Verkehrsbehörden zu prüfen.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Es besteht bereits eine Petition gegen die derzeit geplante Durchführung der Bebauung aus über 150 Haushalten von Schönfließ im Bereich Feldweg, Glienicker Chaussee und Dorfstraße, die direkt von der geplanten Bebauung betroffen sind. In der Wohnanlage in der Bieselheide wurden keine Unterschriften gesammelt, da die Bürger dort nicht unmittelbar betroffen sind.</p> <p>Ich hoffe, dass meine Ausführungen Gehör beim Bauamt Mühlenbecker Land findet und würde mich über Klärung meiner Anliegen und Fragen freuen</p>					
11	<p>Bürger 11 Stellungnahme vom 21.07.2025</p> <p>nach Einsichtnahme des o.a. Bebauungsplans am 17.7.2025 im Bauamt beziehe ich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB fristgemäß Stellung zum Neubauvorhaben „Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg“.</p> <p>Zunächst möchte ich auf die Ausführungen in der am 5.5. in der Gemeindevertreterversammlung eingereichten Petition hinweisen und schließe mich nach wie vor den in dem Schreiben aufgeführten Einwänden zur Bebauungsplanung an (siehe auch Anhang zur Gemeindevertreterversammlung am 13.7.2025 im Internet der Gemeinde Mühlenbecker Land).</p> <p>Persönlich sehe ich im Einzelnen folgende Punkte, die ich nach Einsichtnahme der Bebauungsplanung im Bauamt noch einmal anführen und bekräftigen will:</p> <p>1. Planungsziele (Punkt 4) Wohnraumbedarf</p> <p>Der angeführte Wohnraumbedarf, insbesondere der mündlich in den Gemeindevertreter Sitzungen erwähnte Wohnbedarf von Mietwohnungen, konnte seitens der Gemeindevertretung bis heute nicht nachgewiesen werden. Es liegen weder Planzahlen noch Miet- und Kaufpreis-kalkulationen vor. Im Gegensatz dazu, wurde mit der eingereichten Petition die Ablehnung der geplanten Bebauungsplanung durch 155 Haushalte durch ihre Unterschrift zum Ausdruck gebracht.</p> <p>Hier sei angeführt, dass in unmittelbarer Umgebung der Nachbargemeinde Bergfelde ein großes Neubaugebiet entstanden bzw. am Entstehen ist. Da der Wohnungsbau durch freie Träger erfolgt bzw. erfolgte, sind die Mietkosten bisweilen mit ca. 19€ (warm) / m2 hoch. Die Folge daraus war ein Leerstand bis über 1 Jahr seit Beginn der Erst-vermietung hinaus. Somit ist auch für die weiteren Bauabschnitte am Bahndamm mit einem Leerstand über einen längeren Zeitraum zu rechnen.</p> <p>Weiterhin ist die in der Infoveranstaltung vom 30.4.2025, durchgeführt durch Herrn Müller im Gemeindesaal Schönfließ, angesprochene Ansiedlung von z.B. Ärzten, Physiotherapie, Bäcker usw. in dem geplanten mehrstöckigen Gebäudekomplex nicht stimmig, da in der Siedlung „Bieselheide“ dieser Gewerberaum bereits vorliegt und seit Jahren auch dort ein Leerstand zu verzeichnen ist. Diese Gewerbeflächen sollten zuerst vermietet werden, bevor ein erneuter Bedarf an Gewerbeflächen angeführt wird.</p>	<p>1. Wohnraumbedarf</p> <p>Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>Leerstände in Nachbargemeinden oder privaten Bauprojekten entfalten keine unmittelbare Bindungswirkung für das gemeindliche Planungsrecht, da sie weder die bauleitplanerische Entwicklungsabsicht noch die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ersetzen. Gleiches gilt für bestehende Gewerbeleerstände, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Der weiterhin in der Infoveranstaltung angeführte Wohnraumbedarf für Angestellte von Gewerbetreibenden berührt u.U. andere Ortsteile bzw. Nachbargemeinden und sollte meiner Meinung nach auch dort entstehen, wo diese Gewerbe angesiedelt sind.</p> <p>Auch besteht laut Aussage des Sozialdezernenten Herr Berger in der 4ten öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Migration, Gesundheit- und Verbraucherschutz vom 8.5.2025 kein Wohnraumbedarf für den Landkreis!</p> <p>Fazit: Ein Wohnbedarf konnte bisher durch die Gemeindevertretung nicht plausibel begründet werden. Über weiteren Wohnraum sollte also erst dann diskutiert werden, wenn hierfür der Nachweis über dessen Bedarf erbracht wurde.</p> <p>Planungsziele (Punkt 4), Planungskonzept (Punkt 5), Darstellung des Flächennutzungsplans (Punkt 6)</p> <p>Erscheinungsbild, dörflicher Charakter:</p> <p>Das Dorf Schönfließ ist geprägt durch eine Einfamilien- und Reihenhausbauweise im ländlichen Stil. Dieses Bild sollte auch entsprechend dem „Leitbild der Gemeinde Mühlenbecker Land“ und dem Wunsch vieler Anwohner (siehe Petition) erhalten bleiben. Die Anhebung der Geschossflächenzahl von 1,5 im Bereich der bestehenden Siedlung auf bis zu 4 Vollgeschosse ist nicht transparent dargestellt und nachvollziehbar. Auf Nachfrage, während der Infoveranstaltung am 30.4.2025, wurde auch auf die Planungsmöglichkeit von Staffelgeschossen hingewiesen, die zu einer weiteren Erhöhung der Bebauung führen könnten. Um hier weitere Planungsunsicherheiten aus Sicht der betroffenen Anwohner zu vermeiden, wäre die Angabe der maximalen Bauhöhe in Metern zu treffen.</p> <p>Die Bebauungshöhe prägt somit das Erscheinungsbild des Orts gleich bei der Ortseinfahrt aus Berlin. Die Entscheidung zur Bebauungsplanung wurde in der Gemeindevertreter-sitzung am 5.5.2025 durch ein Gemeinderatsmitglied als „Zwei-Personen“ Entscheidung bezeichnet. Sollte dies zutreffen, wäre hier über die Köpfe vieler beteiligter Anwohner entschieden worden. Diese Geschosszahl ist aus meiner Sicht unzumutbar, da mit dieser städtischen Bauweise der Charakter des Wohngebiets zerstört wird. Im Bereich der „Bieselheide“ ist dieses Bild bereits teilweise zerstört. Solch eine Bebauung wäre nicht Zielbild eines ländlichen Charakters.</p> <p>3. Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB (Punkt 7)</p> <p>Der Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies schließt eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Hier stellt sich die Frage; Warum? Die Aussage unter Punkt 7.2, dass es sich bei der bisherigen Nutzung um Betriebs- und Abstellflächen handelt, die größtenteils befestigt sind, ist falsch(!). Die betroffenen Flächen sind meist unversiegelte Wiesenflächen mit altem Baumbestand (siehe beigefügtes Foto). Bei der aufgezeigten Bebauungsplanung ist mit einer nahezu Kompletten Versiegelung der Flächen zu rechnen, der Erhalt des alten Baumbestands ist nicht wahrscheinlich. Insbesondere durch die Aussage des Architekten, der der Infoveranstaltung am 30.4.2025 beiwohnte und sagte „...na da kann ja nicht ausgeschlossen werden, dass 'mal ein Bagger dagegen fährt...“. Insbesondere sollte aber über eine Umweltprüfung nachgedacht werden, wenn Fahrzeuge dort abgestellt waren bzw. eventuelle</p>	<p>2. Erscheinungsbild</p> <p>Die maximale Höhe der geplanten Wohngebäude ist im Vorentwurf des Bebauungsplans klar festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 57 m ü. NHN (DHHN 2016), entsprechend etwa 11,5 m bei höchstens drei Vollgeschossen. Im Allgemeinen Wohngebiet A, B und C ist das dritte Geschoss jeweils als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen. Durch diese Staffelung wird eine maßvolle Nachverdichtung erreicht, die sich harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt, ohne das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochene angebliche Anhebung der Geschossflächenzahl trifft nicht zu. Im gesamten Plangebiet wird die GFZ konsequent unter 1,2 gehalten, sodass die zulässigen Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden.</p> <p>3. Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. In diesem Verfahren ist gemäß gesetzlichen Vorgaben keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im Vorentwurf des Bebauungsplans ausführlich begründet.</p> <p>Im Rahmen der Planung wird der überwiegende Teil des vorhandenen Baumbestands erhalten; lediglich einzelne Bäume müssen im Zuge der Bauarbeiten entfernt werden. Zusätzlich</p>	V			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Altlasten der Vergangenheit den Verdacht einer Bodenbelastung begründen.</p> <p>4. Planungskonzept (Punkt 5) Verkehrsbelastung: Die Bebauungsplanung sieht einen Neubau von 40 Wohneinheiten sowie einen viergeschossigen Geschosswohnungsbau mit Gewerbe vor. Weiterhin ist zu erwähnen, das mit dem Neubau auch weitere Neubauvorhaben (GML Nr. 60 und GML Nr. 61) geplant sind und somit sich das Verkehrsaufkommen stark erhöhen wird. Da bereits jetzt durch die aktuelle Verkehrsentwicklung eine stetige Zunahme der Durchfahrten durch den an sich verkehrsberuhigten Feldweg zu verzeichnen ist (insbesondere bei Verkehrsstörungen in der Umgebung), die Anzahl der privat PKW's und Fahrten durch Lieferdienste zugenommen hat, stellt sich eher die Frage einer Entlastung des Verkehrs. Hierzu wurden in der Vergangenheit bereits Schwellen in die Fahrbahn zur Entschleunigung eingebaut, die aber bisher eher wenig zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beigetragen haben. Somit ist die in der Planung dargestellte Zuwegung zum Neubaugebiet über den verkehrsberuhigten Feldweg nicht mehr nachvollziehbar. Weswegen die geplante Zuwegung nicht über die zugängliche Dorfstraße erfolgt, bleibt unklar. Insbesondere was die Zuwegung für LKW's der Müllentsorger betrifft. Hier kommt es zu Stoßzeiten bereits jetzt zu Wartezeiten bei der Durchfahrt durch den Feldweg.</p> <p>Müllsammelplätze: Die bestehenden Müllsammelplätze zur Abholung der Mülltonnen können nicht mehr aufrechterhalten werden, da hier die Durchfahrten zum Neubaugebiet geplant sind. In der Planung ist die Verlagerung der Müllsammelplätze des bestehenden Siedlungsgebiets nicht aufgeführt. Weiter entfernte Sammelplätze sind, insbesondere für ältere Mitbewohner, nicht mehr zumutbar. Sonderdienstleistungen der Müllentsorger, wie das Abholen von Mülltonnen, sind mit Extrakosten von 6-8 € je Tonne von der AWU veranschlagt. Somit ergibt sich für die Anwohner des bestehenden Siedlungsgebiets eine nicht mehr haltbare Situation.</p> <p>Parkraum Die mit dem Anstieg der PKW's, der Anzahl potenzieller Kundenparkplätze für den Gewerbebereich als auch der starken Zunahme von Lieferdienstverkehr benötigten Parkflächen, wurde unzureichend Rechnung getragen. Hier ist auch mit einer Zunahme von parkenden Autos in der Dorfstraße und</p>	<p>sind auf den Baugrundstücken Neupflanzungen vorgesehen, um den Grünbestand auszugleichen und eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen. Etwaige Bodenbelastungen werden durch die bestehenden Regelungen des Bodenschutz- und Abfallrechts berücksichtigt. Die unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörden wurden frühzeitig beteiligt, und es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Eine weitergehende UVP ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.</p> <p>Verkehrsbelastung Die geplante Anbindung des Neubaugebiets über den Feldweg berücksichtigt die bestehenden verkehrstechnischen Möglichkeiten und die Lage der Grundstücke. Der Einsatz von Müllfahrzeugen, Lieferdiensten sowie sonstiger Fahrzeuge ist über die Erschließung gewährleistet. Kurzzeitige Verkehrsbelastungen werden durch organisatorische Maßnahmen, zeitliche Steuerung und die innerörtliche Straßenführung abgedeckt.</p> <p>4. Müllsammelplätze Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Müllentsorgung im Feldweg bleibt grundsätzlich unverändert. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Sammelstelle um einige Meter, um die Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Die Aufstellung der Tonnen erfolgt so, dass die Abfuhr ordnungsgemäß durchgeführt werden kann, ohne zusätzliche Belastungen für die Anwohner.</p> <p>Parkraum Die dargestellte Verkehrssituation im Ortsteil ist nachvollziehbar und betrifft überwiegend den überörtlichen Durchgangsverkehr sowie bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>somit Rückstau im Berufsverkehr zu rechnen. Da dieser jetzt bereits eingetreten ist, wäre eine weitere Belastung für alle Anwohner unzumutbar. In der Infoveranstaltung am 30.4.2025 wurde durch Herrn Müller und Herrn Britzke angeführt, dass die Verkehrssituation durch eine zukünftige Bebauung bereits vor über 30 Jahren (!) berücksichtigt wurde. Dies klingt für mich als nicht zeitgemäß und unrealistisch! Ein Verkehrskonzept, dass die o.a. Probleme berücksichtigt, ist in den derzeitigen Ausführungen nicht zu erkennen.</p> <p>Fazit: Die sich abzeichnende Verkehrssituation mit der Neubebauung fand für die bestehende Siedlung Schönfließ in der Bebauungsplanung keine Berücksichtigung. Ein Verkehrskonzept ist nicht erkennbar!</p> <p>5. Entwässerung der bestehenden Siedlung westlich des Neubaugebiets (Punkt 5) Entsprechend der Zeichnung im Kapitel 5 verläuft ein für die Entwässerung des Siedlungsgebiets wichtiger Graben. Hier endet auch die Verrohrung der Regenwasserdrainage des bestehenden Siedlungsgebiets westlich des Neubaugebiets (hier nicht eingezeichnet! Siehe aber „koordinierter Leitungsplan“ der Wohnanlage „Am Feldweg“ BA 4. und 5. BA vom 22.5.2000). Die aufgezeigte Planung sieht in diesem Bereich die Führung der Zuwegung zum Neubaugebiet vor und somit die Zuschüttung in diesem Bereich. Dies ist nicht hinnehmbar, da es bereits in der Vergangenheit durch starke Regenfälle zu kritischen Situationen durch Druck von Schichtenwasser auf die Hauskeller kam. Darüber hinaus unterliegen die Leitungsrechte dem Gemeinschaftseigentum der Hauseigentümer, der Graben dem Zweckverband Fließtal.</p> <p>6. Beteiligung der Öffentlichkeit Zum Thema „Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erlauben sie mir einige Anmerkung in Richtung der politischen Entscheidungsträger: Der Begriff „Beteiligung der Öffentlichkeit“ ist sicherlich dehnbar, wurde aber aus meiner Sicht unzureichend berücksichtigt. Erst mit Bekanntmachung im Amtsblatt im Januar 2025 wurde die bereits nahezu ausgearbeitete bzw. fertiggestellte Planung vorgestellt. In den vergangenen Gemeindevertreterprotokollen wurde hierzu nur unzureichend darauf hingewiesen, eventuelle Aushänge (z.B. Bekanntmachungskasten „Am Anger“ in Schönfließ) oder Infoveranstaltungen durch den Ortsbeirat für die Betroffenen Anwohner sind nicht erfolgt. Da die Bebauungsplanung eine einschneidende Veränderung des Lebensumfelds vieler</p>	<p>Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde bzw. der übergeordneten Verkehrsplanung.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sichergestellt, dass das Verkehrsaufkommen, das aus der geplanten Wohnnutzung resultiert, durch eine geeignete innere Erschließung aufgenommen werden kann. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klare verkehrliche Zuführung und Erschließung innerhalb des Plangebiets, - gesicherte Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch private Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, - ergänzende Besucherstellplätze zur Minimierung von Belastungen im öffentlichen Straßenraum. <p>Ziel ist es, zusätzliche Belastungen auf bestehende Engstellen soweit wie möglich zu vermeiden.</p> <p>Fragen zur übergreifenden Verkehrsbelastung im Ort und zur künftigen Verkehrssteuerung sind an die zuständigen Stellen der Gemeinde bzw. Straßenverkehrsbehörde zu richten.</p> <p>5. Entwässerung der bestehenden Siedlung westlich des Neubaugebiets Im Plangebiet sind keine Änderungen an den bestehenden Entwässerungsgräben vorgesehen. Der bestehende Regenwassergraben entlang des Feldwegs bleibt erhalten und sorgt weiterhin für die sichere Ableitung von Oberflächenwasser. An den erforderlichen Querungsstellen wird der Graben verrohrt, ohne dass seine Funktion beeinträchtigt wird. Damit bleibt die Schutzfunktion der Drainagen gegenüber Überflutungen der Keller erhalten.</p> <p>6. Beteiligung der Öffentlichkeit Die formellen Beteiligungs- und Informationspflichten wurden im Verfahren ordnungsgemäß erfüllt; es fanden mehrere Informationsveranstaltungen sowie die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren statt.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>darstellt, wäre hier die Erwartungshaltung gewesen, betroffene Anwohner über die bevorstehende Bebauung explizit zu informieren und auch die Interessen der Öffentlichkeit in die Planung rechtzeitig einfließen zu lassen. Erst eigene „Recherchen“ und eine umfassende Infoveranstaltung am 26.4.2025, initiiert durch die sich daraufhin gegründete Bürgerinitiative, konnte eine Übersicht über die Bebauungsplanung für viele Betroffene geben. Die darauffolgende Infoveranstaltung am 30.4.2025, angesetzt durch den Ortsvorsteher Mario Müller, die eher den Charakter einer Rechtfertigungsveranstaltung als Antwort auf die vorangegangene Infoveranstaltung der Bürgerinitiative hatte, brachte keine Klarheit in das anstehende Bauvorhaben. Auch die Verteilung des Amtsblatts 2/2025, in dem auf die Auslegung der Bebauungsplanung hingewiesen wurde, erfolgte nicht. Vielmehr konnte eher zufällig im Internet die Auslegungsfrist im digital hinterlegten Amtsblatt „entdeckt“ werden. Für viele Betroffene, sicherlich zu spät.</p> <p>Fazit: Es ist nicht Aufgabe der Anwohner, Informationen über geplante einschneidende Änderungen in der Gemeinde zu sammeln und zu verteilen. Dies obliegt den gewählten politischen Vertretern in einer angemessenen Form und einem angemessenem Zeitrahmen! Sicherlich kann jeder an einer öffentlichen Sitzung teilnehmen und sich informieren. Dies entspricht allerdings nicht der gelebten Wirklichkeit. Bei entscheidenden Veränderungen ist die Erwartungshaltung, dass eine gesonderte Information auf diese geplanten Veränderungen hinweisen. Nach Bekanntwerden der Bebauungsplanung hatte dies ja auch zu einer starken Beteiligung der Öffentlichkeit an den Sitzungen geführt!</p>					

II. **Petitionsschreiben**

1	<p>Petitionsschreiben Vom 04.05.2025</p> <p>die Bürgerinitiative „gegen das Neubauvorhaben in Schönfließ“, Planungsgebiet zwischen dem Feldweg und Glienicker Chaussee, hat sich gebildet, um die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner von Schönfließ zu vertreten und deutlich zu machen, dass sich eine große Anzahl der Anwohnerinnen und Anwohner gegen das geplante Neubauvorhaben aussprechen, auch wenn dies durch einzelne Gemeindevertreter völlig anders und falsch dargestellt wird. Durch eine Unterschriftenliste der BI, bei der sich bereits über 150 Haushalte von Schönfließ beteiligt haben, wird sehr deutlich sichtbar, dass solche Bauvorhaben ohne jegliche Informationen der Anwohnerinnen und Anwohner im Vorfeld nicht gewollt und von einer sehr großen Vielzahl der vor Ort ansässigen Bevölkerung abgelehnt.</p> <p>Insbesondere lehnen die Bürgerinnen und Bürger die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses strikt ab, da man den wunderschönen und dörflichen Charakter von Schönfließ unbedingt erhalten möchte und diesen in Gefahr sieht. Auch hier wurde durch einzelne Gemeindevertreter behauptet, Schönfließ würde bereits im Dorfkern oder auch im Bereich des Feldwegs über</p>	Die Anregung ist bereits in dem Vorentwurf des B Plans berücksichtigt. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde die ursprünglich vorgesehene viergeschossige Bebauung überarbeitet. Das geplante Mehrfamilienhaus ist nunmehr mit	V			
---	--	---	---	--	--	--

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>viergeschossige Häuser verfügen. Dieser Falschaussage widersprechen wir vehement. Schönfließ hat im Dorfkern ein einziges Gebäude, welches über drei Vollgeschosse und einer vierten Etage mit Dachschrägen verfügt. Bei diesem Gebäude handelt es sich um die „Alte Brennerie“, ein traditionelles und älteres Bestandsgebäude. Tatsächlich verfügt also Schönfließ nicht über weitere viergeschossige (Vollgeschosse) Wohnhäuser, lässt man das nicht angebundene Neubaugebiet der „Bieselheide“ außen vor. Das jetzt geplante Gebäude wäre also schon von Weitem her sichtbar und würde das Bild des Dorfes nachhaltig verändern. Bei der damaligen Planung der Siedlung am Feldweg wurden u.a. genau deshalb der Bau von „volldreigeschossigen“ Bauten abgelehnt.</p> <p>Weiterhin bemängeln die Anwohnerinnen und Anwohner den bereits jetzt schon sehr knappen Parkraum und eine viel zu hohe Verkehrsdichte. Auf dem noch zu erschließenden Gelände, sollen gemäß des Aufstellungsbeschlusses u.a. 40 Doppelhaushälften mit jeweils zwei Parkplätzen pro Haushalt entstehen. Dies bedeutet für den verkehrsberuhigten Bereich eine deutliche Zunahme des Straßenverkehrs. Der Feldweg wird jetzt schon gerade zu den Hauptbelastungszeiten des Berufsverkehrs als schnellere Umfahrung des Dorfkerns genutzt.</p> <p>Die Vergangenheit hat bereits gezeigt, dass zwei Parkplätze pro Wohneinheit nicht immer ausreichen, denn extra errichtete Besucherparkplätze im Bereich des Feldweges werden tatsächlich jetzt schon von vielen Anwohnerinnen und Anwohner des Feldweges als reguläre, zusätzlich Parkplätze genutzt, da viele Haushalte über mehr als nur zwei Kfz verfügen. Der Feldweg erstickt jetzt schon teilweise durch die Belastungen des Straßenverkehrs. Da sich viele Besucher und Durchfahrende nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzungen hielten, mussten Maßnahmen zur zwanghaften Verkehrs Entschleunigung in Form von Fahrzeugschwellen getroffen werden. Erst kürzlich kam der Straßenverkehr in Schönfließ auf Grund eines Wasserrohrbruchs im Dorfkern fast vollständig zum Erliegen.</p> <p>In der am 30.04.2025 angebotenen Informationsveranstaltung des Ortsvorstehers, Mario Müller, betonte dieser, keine Verkehrsprobleme u.a. auch zukünftig erkennen zu können. Er bezog sich dabei auf ein vor 30 Jahren erstelltes Verkehrskonzept für Schönfließ. Dieses wurde damals auf Grund erhobener Zahlen einer Straßenverkehrszählung im Rahmen des Lärmverhinderungskonzeptes durch Einwohnerinnen und Einwohner aus Schönfließ privat finanziert und auch initiiert.</p> <p>Zusätzlich wird die Müllentsorgung als problematisch betrachtet. Geplant ist, im Neubaugebiet die Entsorgung und damit die Abholung der Mülltonnen, an den dafür vorgesehenen Mülltonnensammelplätzen durch die AWU durchführen zu lassen, da man mit einer deutlichen anderen Straßenbreite bzw. mit einem Durchfahren der Abholfahrzeuge rechnet. Die Realität im Landkreis Oberhavel hat aber bereits Gegensätzliches gezeigt. Gerade bei der Erschließung von Neubaugebieten wurde dies anfänglich viel zu oft versprochen und später dann durch die AWU abgelehnt, schon alleine deshalb,</p>	<p>maximal drei Vollgeschossen vorgesehen und orientiert sich damit an der Höhenentwicklung der umliegenden geplanten Gebäude. In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans wird für das betreffende Baufeld eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 57,0 m ü. NHN (entspricht ca. 11,5 m Gebäudehöhe) verbindlich festgesetzt.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass sich das geplante Gebäude in Maßstab und Erscheinungsbild in die Umgebungsbebauung einfügt und der dörfliche Charakter von Schönfließ gewahrt bleibt. Eine städtebauliche Dominanz oder Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die reduzierte Geschossigkeit und die festgesetzte maximale Höhe nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anregungen der Anwohnerinnen und Anwohner ist bereits in der Städtebauliches Konzept sowie der Vorentwurf des B Planes geprüft. Die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land bemessen. Unter Berücksichtigung der maximalen Bebauung können somit ca. 100 Stellplätze im Plangebiet bereitgestellt werden. Diese Kapazität entspricht den geltenden Richtwerten und deckt den Bedarf der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher weitgehend ab.</p> <p>Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird durch die vorgesehenen Stellplätze und die private Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Parkmöglichkeiten sichergestellt, ohne dass die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen übermäßig belastet werden.</p> <p>Weitergehende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Umfeld des Feldweges bleiben Angelegenheit der Gemeinde und werden nicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt.</p> <p>Die Bedenken zur Müllentsorgung werden geprüft. Die AWU Oberhavel wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebunden und wird weiterhin bei der Umsetzung des Bebauungsplans konsultiert. Die geplante private Straßenverkehrsfläche im Plangebiet ist nach den Vorgaben so dimensioniert, dass dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge problemlos</p>	<p>V</p> <p>H</p> <p>V/P</p>			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>weil der Verkehrsraum für die abholenden Fahrzeuge dann plötzlich doch oft viel zu klein war und die abholenden Fahrzeuge lediglich vorwärts, aber nicht rückwärts ohne Einweiser fahren dürfen. Weiterhin wird das Ausbleiben des zwingend erforderlichen Mitwachsens der Infrastruktur bemängelt.</p> <p>Mit großer Sorge werden bereits jetzt schon die nicht ausreichende Schulstandorte, zukünftig fehlende KiTa- und Hortplätze, der ÖPNV etc., durch die Anwohnerinnen und Anwohner betrachtet. Ein gleichzeitiges Mitwachsen der Infrastruktur ist bis heute nicht geplant und auch nicht so schnell realisierbar.</p> <p>Ebenfalls wird durch den Ortsvorsteher behauptet, man schaffe nur dringend benötigten Wohnraum. Er sei durch Unternehmer aufgefordert worden, schnell und unbürokratisch Wohnraum für mögliche, zukünftige Angestellte der Unternehmer zu schaffen.</p> <p>Auch dieses Argument ist eher als unglaublich einzustufen. In den Nachbargemeinden ist in den letzten Jahren, gerade in Bergfelde erheblich neuer Wohnraum entstanden. Dort werden jedoch sehr hohe Mieten, welche im Übrigen ortsüblich sind, abverlangt. Daraus resultiert ein erheblicher Leerstand und auch Insolvenzen bei der Baurealisierung, die auch für Schönfließ zu befürchten wären, bzw. auch schon bei uns in der Gemeinde eingetreten sind (Neubauvorhaben in Schönfließ, „Wohnen am GutsPark“), werden überhaupt nicht als problematisch betrachtet. Es ist völlig abwegig davon auszugehen, man würde hier Wohnraum für deutlich geringere Mieten anbieten. Bei den jetzigen sehr hohen Bau- und Erschließungskosten ist dies rein finanziell ohne staatliche Unterstützung, welche nicht geplant ist, absolut nicht finanzierbar. Auch die Nachbargemeinden wurden von plötzlichen Insolvenzen von Baufirmen bei der Realisierung von Bauvorhaben überrascht. Beispielsweise sei hier Glienicke Nordbahn (sog. Moscheegrundstück) oder auch Bergfelde (Areal rund um den S-Bahnhof</p>	<p>einfahren, wenden und die Mülltonnen an den vorgesehenen Sammelplätzen abholen können, ohne dass Hindernisse bestehen. Damit ist sichergestellt, dass die Müllentsorgung für das Neubaugebiet ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Die geplante Straßenführung und -breite entspricht den aktuellen Anforderungen der AWU für eine sichere Zufahrt und Abholung durch die Entsorgungsfahrzeuge. Weitergehende infrastrukturelle Anpassungen außerhalb des Plangebietes fallen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Die geäußerte Sorge hinsichtlich bereits heute bestehender Engpässe bei Schulstandorten, künftig benötigten Kita- und Hortplätzen sowie beim öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird nachvollzogen. Mit Blick auf die erst in den kommenden Jahren zu erwartende vollständige Belegung des Baugebiets wächst der zusätzliche Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen jedoch schrittweise an. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur, einschließlich einer angemessenen Anbindung an den ÖPNV, wird zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin werden die erforderlichen Investitionskostenbeiträge für zusätzliche Kita- und Schulplätze festgelegt, die aus dem Bauvorhaben resultieren.</p> <p>Die Bedenken, wonach das geplante Bauvorhaben in Schönfließ unnötigen oder zu teuren Wohnraum schaffen würde, werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine hochpreisigen Mietwohnungen vorgesehen. Geplant sind Reihenhäuser im Eigentum, die ein breites Einkommensspektrum ansprechen. Angesichts des weiterhin steigenden Wohnraumbedarfs in Ort und Umgebung ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohneinheiten zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs beitragen.</p> <p>Leerstände in Nachbargemeinden oder privaten Bauprojekten entfalten keine unmittelbare Bindungswirkung für das gemeindliche Planungsrecht, da sie weder die bauleitplanerische Entwicklungsabsicht noch die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ersetzen.</p>	H			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Bergfelde) erwähnt. Trotz erheblichen Zeitverzugs bei der Realisierung der Vorhaben, brachten diese bis heute keine 100%tige Vermietung. Auch heute stehen noch viele Mietwohnungen leer. Die Gründe hierfür sind vielfältig, liegen aber u.a. sicherlich an den sehr hohen abverlangten Mieten. Ein sozialer Wohnungsbau soll hier in Schönfließ im Übrigen nicht entstehen. Auch stellt sich die Frage, warum gerade in Schönfließ Wohnraum für Angestellte von Firmen geschaffen werden soll, die nicht in Schönfließ ansässig sind.</p> <p>Weiterhin sorgen sich viele Anwohnerinnen und Anwohner zu Recht um die Problematik des Schichtwassers, welches in der Vergangenheit dazu führte, dass es bereits jetzt schon bei starken Regenfällen zu Wassereintrüben in den vorhandenen, unterkellerten Gebäuden im Bereich des Feldwegs aber auch der Dorfstr. bzw. der Glienicker Chaussee kam. Wird die jetzige Freifläche von ihrer Beschaffenheit maßgeblich weiter, wie geplant, erheblich verdichtet und wird der Entwässerungsgraben in seiner baulichen Beschaffenheit nicht deutlich angepasst, müssen die Anwohnerinnen und Anwohner schon bei mittleren Regenfällen mit Wassereintrüben in ihren unterkellerten Gebäuden rechnen.</p> <p>Wird nach jetzigem Stand wie geplant, tatsächlich gebaut werden, würde das Vorhaben Zudem gegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) verstoßen. Dort heißt es im zweiten Abschnitt unter § 17 Obergrenzen die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung —Absatz 1, Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach 8 & 16 der BauNVO dürfen, auch wenn eine Geschößflächenzahl oder die Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenze nicht überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In reinen Wohngebieten (WR), allg. Wohngebieten (WA) - und Ferienhausgebieten <p>Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2</p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben liegt die Grundflächenzahl und auch die Geschößflächenzahl sehr deutlich über dem durch die BauNVO vorgeschriebenen Höchstwert. Im Übrigen lag der Wert der GRZ in der ursprünglichen Planung (3Viergeschosse) weit darunter. Hier also von einem verbesserten und verträglicheren Bauvorhaben zu sprechen, ist schlichtweg falsch und entspricht überhaupt nicht den Tatsachen.</p> <p>Damit verstößt das Bauvorhaben eindeutig gegen die BauNVO, da nach dieser hier maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden dürften.</p>	<p>Die Hinweise der Anwohnerinnen und Anwohner zur Problematik des Schichtwassers und möglicher Überflutungen durch Starkregen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung des Bebauungsplans sieht vor, dass Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken versickert. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Entwässerungsgrabens wird durch das Plangebiet nicht wesentlich verändert.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, dass das Plangebiet die bereits bestehenden Probleme mit Schichtwasser oder Überflutungen in angrenzenden Bestandsgebäuden beseitigt. Die Behandlung des Schichtwassers und die Entwässerung der Bestandsflächen fallen in den Zuständigkeitsbereich der unteren Wasserbehörde und können nicht allein durch das Plangebiet geregelt werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme zitierte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht aktuell. In der derzeit geltenden Fassung der BauNVO ist im § 17 Absatz 1 ausdrücklich festgehalten, dass die dort genannten Werte (GRZ, GFZ) Orientierungswerte darstellen, keine starren Obergrenzen. Dennoch wird auch bei der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 pro Baugrundstück nicht überschritten wird. Ebenso liegt die Geschößflächenzahl (GFZ) bei maximaler Ausnutzung nicht über 1,2 – dies gilt für sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets. Damit bewegt sich die Planung vollständig im rechtlichen Rahmen der BauNVO.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>Zusätzlich möchten wir auf die Satzung der Gemeinde MBL über die Nutzung der Freiflächen von Grundstücken und baulichen Anlagen eingehen. Darin heißt es in der Präambel: Die Gestaltungssatzung der Gemeinde MBL dient der Schaffung und Sicherung eines harmonischen Ortsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einzufügen haben. Die Gestaltungssatzung soll zum Artenschutz und zur Klimawandelanpassung beitragen und dafür sorgen, dass klimafreundliche und nachhaltige Materialien und Gestaltungsweisen das Ortsbild prägen.</p> <p>Weiterhin beschreibt der § 2 das Ziel der Satzung. Darin heißt es: Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung von Baugrundstücken und deren Einfriedungen insbes. im Hinblick auf Ökologische, artenschutzrechtliche, klimatische und stadtplanerische Gesichtspunkte. Des Weiteren soll der Hitzeentwicklung in bebauten Gebieten entgegen gewirkt werden. Zusätzlich beschreibt das von Ihnen mitgetragene und in Teilen mitentwurfene Leitbild der Gemeinde folgenden Passus: Das Leitbild stellt eine Orientierungshilfe für alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde, für Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter und für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, für die Vereine, sonstigen Einrichtungen und Initiativen dar. Zu den einzelnen Aktionsbereichen sind Zielsetzungen formuliert, die in ihren wesentlichen Bestandteilen nicht verändert werden sollen. Konkret heißt es im Aktionsbereich der Flächen und Raumnutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehalten der Flächenaufteilung in Besiedlungen, landwirtschaftlichen und Naturschutzflächen Erhöhung des Wohnstandortwertes durch ökologisch orientierten Ausbau der Infrastruktur (Straßen, Ver- u. Entsorgung, ÖPNV) - Bürgernähe zeugen und Ausbauen <p>Einbeziehung der Einwohnerinnen und Einwohner in Planungs- u. Entscheidungsprozessen Förderung von Eigeninitiativen</p> <p>Unter dem Punkt 4 wird die Zielsetzung des Leitbildes u.a. in der Frage der Raum- und Flächennutzung beschrieben und unzweifelhaft formuliert.</p> <p>Historische und ortsprägende Gebäude und Strukturen werden zur Erhaltung des jeweiligen Ortscharakters bewahrt. Das Tier und Artenschutz werden konsequent vollzogen. Bau- und Entwicklungsprojekte werden unter den Aspekten der Nachhaltigkeitskriterien (Ökonomie, Ökologie, Soziales und Kultur) von der Gemeindeverwaltung geprüft.</p> <p>Im Übrigen entfällt eine Umweltprüfung des jetzigen Bauvorhabens auf Grund des von Ihnen bereits getroffenen Dringlichkeitsbeschlusses. In dem Punkt 5 des Leitbildes werden die Zielsetzung und insbesondere deren Umsetzungsvorschläge dargestellt. Zu den Flächenverhältnissen und deren Nutzbarkeit heißt es in den Umsetzungsvorschlägen u.a.: Vorzusehen ist eine bauliche Innenverdichtung und Lückenbebauung unter der Maßgabe, dass keine Wohnblocks oder Hochhäuser entstehen. Die dörflichen Charaktere der einzelnen Ortsteile sollen erhalten bleiben. Sollten Sie diesem Bauvorhaben weiterhin zustimmen, widersprechen Sie ganz eindeutig dem Leitbild der Gemeinde Mühlenbecker Land.</p>	<p>Die kommunale Gestaltungssatzung wurde nie rechtskräftig und ist daher nicht verbindlich. Aspekte des Artenschutzes, der Klimaanpassung und die Schaffung von Schattenplätzen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass das Bauvorhaben sowohl städtebaulich verträglich als auch rechtlich zulässig ist.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. In diesem Verfahren ist gemäß gesetzlichen Vorgaben keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im Vorentwurf des Bebauungsplans ausführlich begründet.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Die Bürgerinitiative lehnt nicht grundsätzlich eine Innenverdichtung von Schönfließ ab, sie spricht sich aber sehr deutlich aus den vorgenannten Gründen gegen das Neubauvorhaben in der jetzigen und hier vorliegenden Fassung aus. Wir bitten Sie daher eindringlich darum das Bauvorhaben in der bisherigen Fassung abzulehnen.					

III. Zusammenfassung der Abwägung

Insgesamt wurden 11 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie ein Petitionsschreiben der Bürgerinitiative eingereicht. Alle Hinweise, Einwände und Anregungen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess einbezogen. Die Planungsinhalte des Vorentwurfs wurden dabei hinsichtlich rechtlicher Rahmenbedingungen, städtebaulicher Vorgaben, Artenschutz, Infrastruktur und Wohnbedarfszielsetzungen bewertet.

Die wesentlichen Belange – insbesondere zu Bauhöhe, Stellplätzen, Entwässerung, Verkehrsführung sowie Artenschutz – wurden im Bebauungsplan berücksichtigt oder, soweit sie nicht unmittelbar durch das Plangebiet beeinflusst werden können, den zuständigen Stellen bzw. unteren Behörden zur weiteren Prüfung zugewiesen.

Damit gewährleistet der Bebauungsplan eine ausgewogene Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen, den Anliegen der Bürgerinnen und Bürger und den planungsrechtlichen Vorgaben.

Weitere Hinweise aus eigener Kenntnis:

Der planaufstellenden Gemeinde sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder von Nachbargemeinden nicht vorgetragen wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

.....
Vorsitzender der Gemeindevertretung