

Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“, OT Schildow

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bauleitplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin ist in allgemein verständlicher Form darzulegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten so gewählt wurde.

Lage des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einer ca. 1 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Schildow. Der südliche Teil des Grundstückes wird gegenwärtig als Lagerplatz in Verbindung mit einem Dienstleistungsgartenbaubetrieb genutzt.

In den Randbereichen befinden sich Gehölze, die zu erhalten sind sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ebenfalls in ihrem Bestand nicht verändert werden.

Das Gebiet wird durch die Mühlenbecker Straße im Westen, einen Graben und landwirtschaftliche genutzte Wiesenflächen im Norden, den Orchideenweg im Süden und eine Kleingartenanlage mit Nutzgärten im Osten begrenzt. Westlich der Mühlenbecker Straße befindet sich die Ortslage.

Wesentlicher Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbestandortes in der Mühlenbecker Straße 94 in Schildow erarbeitet.

Dafür werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Dienstleistungsgartenbau“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird mit der Aufzählung der zulässigen Nutzungsarten „Dienstleistungsgartenbaubetriebe mit zugehörigen Lagerplätzen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ konkretisiert.

Die Randbereiche sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche sollen im Bestand erhalten bleiben.

Das Grundstück befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich, so dass für die Umsetzung der o. g. Zielstellung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich war.

Im Parallelverfahren wurde der Standort mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Betriebshof Mühlenbecker Straße untersucht.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erarbeitet. Die dort vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen

werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, um die verloren gegangenen Funktionen der Schutzgüter auszugleichen bzw. wiederherzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung war grundsätzlich zu beachten:

- Mit Zeitpunkt der Planfestsetzung wird ein Teil der Fläche zu Lagerzwecken genutzt (unbefestigte Freiflächenlager, Maschinen und Technik etc.)

Des Weiteren war zu prüfen, inwieweit die Planung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen

- auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

erwarten lässt. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, auf deren Grundlage die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung prognostiziert wurde.

Fazit

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Die Flächen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Mensch /Erholungswert: keine Beeinträchtigung,
- Pflanzen und Tiere: Verlust an Lebensräumen für Fauna und Flora,
- Boden: Neuversiegelung von Grundfläche d. h. Totalverlust an Bodenfunktion auf den für die Bebauung benötigten Flächen,
- Klima: geringe Veränderungen im Bereich des Mikroklimas,
- Wasser: Minimierung der Grundwasserneubildung, oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser,
- Landschaft: keine Beeinträchtigung,
- Kultur- und Sachgüter: keine Beeinträchtigung.

Der Eingriff selbst erfolgt im Biotoptyp Lagerfläche. Dieser Biotoptyp hat einen geringen ökologischen Wert. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ wurde im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich Betriebshof Mühlenbecker Straße aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2008 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.11.2010 bis zum 02.12.2010 erfolgt, die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden durch Anschreiben vom 28.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs fand in der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 02.05.2012 statt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit den überarbeiteten Inhalten, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, beschlossen und zur wiederholten Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des formellen Entwurfs fand in der Zeit vom 17.08.2017 bis zum 18.09.2017 statt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde machte sich eine erneute Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2019, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Parallel dazu konnten die Unterlagen während der Auslegungsfrist unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planung/bauleit-und-flaechennutzungsplaene-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Öffentlichkeitsbeteiligungen

Im Rahmen der gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 3 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die sich auf Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen.

Behördenbeteiligungen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus diesen Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gehörte das Grundstück noch zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10.Juli 1998 (GVBl. 11/98, Nr. 20, S. 482) wurde mit der Verordnung vom 26.3.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 28), die am 28.3.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet wurde und am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten ist, dahingehend geändert, dass die für die bauliche Nutzung im Plangebiet vorgesehene Fläche nun aus dem LSG ausgegliedert ist.

Im Vorentwurf war die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt worden. Auf die sich daraus ergebenden Konflikte zu anderen schutzbedürftigen Bereichen wurde im Beteiligungsverfahren hingewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wurde daraufhin geändert und nun als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Dienstleistungsgartenbau“ festgesetzt.

Die Änderungen im Ergebnis der Anhörung gemäß § 28 VwVfG beim Landkreis Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster als höhere Verwaltungsbehörde betreffen im Wesentlichen:

- In der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird der Begriff „vorwiegend“ gestrichen, die neue Formulierung lautet: „Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungsgartenbau dient als Teil der gewerblichen Wirtschaft solchen Betrieben, die sich mit der Planung, Erstellung und der Pflege von gärtnerischen Dienstleistungen befassen.“
- Anstelle der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Die Bauzeitenregelung wird aus dem Festsetzungskatalog gestrichen und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.
- Die Verwendung gebietsheimischen Pflanzgutes wird aus dem Festsetzungskatalog gestrichen und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.
- Ergänzung/Überarbeitung des Umweltberichts

Gründe für die Wahl des Plans

Im Ergebnis durchgeführter Standortprüfungen im Rahmen der Planung war festzustellen, dass der Vorhabenträger über keine anderen Grundstücke verfügt, die als Standortalternative für einen privaten Dienstleistungsgartenbaubetrieb geeignet wären.

Abwägung

Die im Rahmen der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.12.2019 beschlossen.

Satzungsbeschluss

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ in der Fassung vom September 2019 wurde am 09.12.2019 mit Beschluss-Nr. IV/0089/19/04 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die beigefügte Begründung wurde gebilligt.

In Kraft treten des Bebauungsplans

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 3 Jahrgang vom 27.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.