

### **3. Änderung Flächennutzungsplan Schildow**

#### **Teilbereich Betriebshof Mühlenbecker Straße**

#### **Flurstück 25/1, Flur 3, Gemarkung Schildow**

Basierend auf dem mit seiner Bekanntmachung am 12.12.2002 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan

#### **Zusammenfassende Erklärung**

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a 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 Plangebiet 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 landwirtschaftlich 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**

Das Ziel der Planung besteht darin, auf dem Flurstück 25/1 der Flur 3 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungsgartenbau“ zu entwickeln.

Dabei soll dem auf dem Standort bereits bestehenden Unternehmen die Möglichkeit der Weiterentwicklung gegeben werden. Die Randbereiche sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche sollen im Bestand erhalten bleiben.

Das Grundstück befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich, so dass 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 erarbeitet.

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

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Betriebshof Mühlenbecker Straße". Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Die Flächen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser kaum von Bedeutung, da die Planung auf einer bereits baulich genutzten Fläche erfolgt und die Inanspruchnahme von weiterem, unverbautem, Freiraum damit vermieden wird.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Umsetzung der in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen positiv beeinflusst.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden hinsichtlich Natur und Landschaft keine neuen wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Verfahren**

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

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit den überarbeiteten Inhalten, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, beschlossen und zur erneuten 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde machte sich eine erneute Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom Mai 2019, bestehend aus der Planzeichnung 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

## **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.

## **Feststellungsbeschluss**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Betriebshof Mühlenbecker Straße“, Flurstück 25/1, Flur 3, Gemarkung Schildow in der Fassung vom September 2019 wurde am 09.12.2019 mit Beschluss-Nr. IV/0086/19/04 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die beigefügte Begründung wurde gebilligt.

## **In Kraft treten der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Betriebshof Mühlenbecker Straße“, Flurstück 25/1, Flur 3, Gemarkung Schildow**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilbereich „Betriebshof Mühlenbecker Straße“, Flurstück 25/1, Flur 3, Gemarkung Schildow wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung (Az.: 521010-02016/2020/see) vom 06.07.2020 unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Betriebshof Mühlenbecker Straße“, Flurstück 25/1, Flur 3, Gemarkung Schildow wurde gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauGB am 24.03.2021 im Amtsblatt Nr. 2 der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Betriebshof Mühlenbecker Straße“, Flurstück 25/1, Flur 3, Gemarkung Schildow in Kraft getreten.