

Landkreis Oberhavel · PF 10 01 45 · 16501 Oranienburg

Postanschrift:
PF 10 01 45 · 16501 Oranienburg

Gemeinde
Mühlenbecker Land
Der Bürgermeister
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

██████████
██████████
██████████
██████████
Adresse: Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
████████████████████
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)
eingegangen am: 21.10.2019

29.11.2019

Ihr Zeichen:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBPL) GML Nr. 33 "Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße" der Gemeinde Mühlenbecker Land/Ortsteil Schildow sowie Vorentwurf der Änderung FNP für diesen Bereich

vBPL => ca. 0,3 ha; eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Private Grünfläche
FNP => ca. 0,3 ha; Fläche für Landwirtschaft in Gewerbegebiet (GE) und Grünfläche

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf des vBPL GML Nr. 33 "Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße" des OT Schildow mit Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 28.06.2019) mit Begründungstext Teil A (vBPL) und Teil B (Umweltbericht vBPL),
- Vorentwurf der Änderung des FNP (Planzeichnung).

Zu den vorliegenden Vorentwürfen Stand Juni 2019 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.



B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise zum Vorentwurf des FNP

a) Begründungstext

Das Verfahren zur Änderung des FNP wird laut Anschreiben (Absatz 2, letzter Satz) im Parallelverfahren durchgeführt. Vorgelegt wurde neben dem Vorentwurf des vBPL auch der Vorentwurf der Änderung des FNP (Planzeichnung Stand 28.06.2019) für den Bereich des vBPL. Begründungstext Teil A und Begründungstext Teil B beinhalten im Wesentlichen Aussagen zum Verfahren des vBPL, was sich bereits in Deckblatt und Inhaltsverzeichnis widerspiegelt. In Teil A des Begründungstextes wird lediglich allgemein angeführt, was im rechtskräftigen FNP im Bereich des Plangebietes dargestellt ist (Pkt. 1.3.3 "Flächennutzungsplan"; S. 8) und welche Darstellungen vorgesehen sind (Pkt. 3.2 "Entwickelbarkeit aus dem FNP"; S. 17), jedoch sind diese Aussagen allein im Kontext der Begründung des vBPL zu sehen. Ein Begründungstext mit Aussagen zum Verfahren der Änderung des FNP hinsichtlich Veranlassung und Erfordernis der Änderung des FNP, zur Entwicklung der Planungsüberlegungen der geänderten Darstellungen sowie auch Aussagen zur Prüfung von alternativen Standorten konkret bezogen auf die gesamtgemeindliche Entwicklung fehlen.

Es ist zu beachten, dass eine gemeinsame Planungsunterlage ohne eindeutige Zuordnungsmöglichkeit von getroffenen Aussagen zu den entsprechenden Geltungsbereichen der Bauleitpläne bzw. ihrer Verfahren im weiteren Verfahren zu Verfahrensfehlern führen kann.

1.1.2 Hinweise zum Begründungstext Teil A des vBPL

- a) Laut Pkt. 3.3 "Konzeption" ist am Standort, unter anderem, im Erdgeschoss ein "Raum zur Begutachtung der Fahrzeuge (kein Werkstattbetrieb)" geplant. Unter Pkt. 4.4.2 "Art der baulichen Nutzung" wird im letzten Absatz jedoch formuliert, dass "Einzelhandelsnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind". Somit wäre im Plangebiet auch ein Werkstattbetrieb im Sinne von Reparatur- und Serviceleistungen möglich. Die Planintentionen sind in Übereinstimmung zu bringen.
- b) Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der "Vorhaben- und Erschließungsplan" (Städtebauliches Konzept) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aussagen hierzu fehlen.

1.1.3 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des vBPL

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung (Pkt. 3.4.2 "Art der baulichen Nutzung; S. 20) enthält unbestimmte Formulierungen und Rechtsbegriffe. Zulässig sein soll der "Betrieb des im Durchführungsvertrag genannten Vorhabenträgers". Die Art der Nutzung, hier die Art des "Betriebes" ist zu benennen. Der Bezug zum "Vorhabenträger, welcher im Durchführungsvertrag benannt ist", hat für die bauplanungsrechtliche Festsetzung der Art der Nutzung keine Relevanz. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und vertragliche

Regelungen sollten getrennt bleiben. Zudem wirkt eine auf vertragliche Regelungen basierende "Zuordnungsfestsetzung" deutlich einschränkend auf die Umsetzbarkeit des vBPL. Solche Regelungen sind dem "Durchführungsvertrag", als besonderen Bestandteil eines vBPL, vorbehalten. Die Regelung, dass "Einzelhandelsnutzungen im GEe nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und diesen Nutzungen untergeordnet sind" widerspricht der "Veranlassung und Erforderlichkeit" (Pkt. 1.1, S. 3) der vorliegenden Planung. Hier wird formuliert, dass die vorhandene "Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH" umgesiedelt werden soll. Die Art des umzusiedelnden Betriebes ist offenbar ein Gewerbebetrieb Autohaus mit Außenverkaufsfläche und somit nicht untergeordnet Einzelhandel.

Was vorliegend textlich festgesetzt somit "gewerbliche Betriebsstätte" bzw. "untergeordnete Einzelhandelsnutzung" sein soll, wird im vBPL nicht eindeutig bestimmt. Der Sachverhalt ist zu prüfen und die textliche Festsetzung entsprechend zu überarbeiten. Die konkret zulässigen Nutzungen sind eindeutig und rechtsklar zu benennen.

- b) Für die festgesetzte max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist das Höhenbezugssystem anzugeben.
- c) Laut örtlicher Bauvorschrift sollen ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer aus "stadtklimatischen und gestalterischen Gründen" (Pkt. 3.4.6 "Örtliche Bauvorschriften, S. 24) zulässig sein. Die stadtklimatischen und gestalterischen Gründe sind zu untersetzen.

1.1.4 Hinweise zur Planzeichnung des vBPL

- a) Die Darstellung der Abgrenzung für "Schutzgebiete (innerhalb Geltungsbereich)" (Planzeichen Nr. 13.3. "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts", farbig; Planzeichenverordnung-PlanzV) stimmt nicht mit der Darstellung in der Planzeichenerklärung überein. In der Planzeichnung erfolgte eine schwach gedruckte Darstellung des Symbols für das Schutzgebiet, während in der Planzeichenerklärung das Symbol für das Schutzgebiet fettgedruckt erfolgte.
- b) Die Straßenbegrenzungslinie ist auf Grund der darstellungssystematik/Farbwahl visuell nur schwer verortbar.
- c) Innerhalb der GEe-Fläche wurden projektorientiert "PKW-Stellflächen bzw. PKW-Stellplätze" plangraphisch festgesetzt. Die Plangraphischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung zu erläutern. Es ist zu prüfen, ob zwischen PKW-Stellflächen und PKW-Ausstellflächen zu unterscheiden ist.

2. **Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

2.1 **Weiterführender Hinweis**

2.1.1 Hinweise des Fachdienstes (FD) Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

2.1.2 Hinweise des FD Landwirtschaft und Naturschutz

a) Landwirtschaft

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.

b) untere Naturschutzbehörde

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des "Naturpark Barnim". Teile des Plangebietes (Flur 3, Flurstück 171) liegen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Westbarnim". Das Vorhaben läuft nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand den Schutzzwecken des LSG u. a. durch die geplante Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Böden und des Wasserhaushaltes und die geplante Vernichtung kulturabhängiger Biotope (hier: Frischwiese) erheblich zuwider. Hinzu kommt, dass es sich lt. Moorkartierung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg bei dem gesamten Plangebiet um eine Niedermoorfläche handelt, für welche gem. Verordnung (VO) über das LSG ein Beeinträchtungsverbot besteht. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist daher nicht in Aussicht zu stellen. Die Begründung des Planentwurfes zielt daher auf eine Befreiung gem. § 7 der LSG-VO i. V. m. § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ab. Die Zuständigkeit der naturschutzrechtlichen Beurteilung liegt hierbei nach Maßgabe der in der Begründung zum Vorentwurf gemachten Angaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, da es sich um ein entsprechend konkretes und kleinflächiges Einzelvorhaben handelt. Der Begründung des Planvorentwurfes ist bereits zu entnehmen, dass eine fundierte Alternativenprüfung durchgeführt worden ist. Für die weitere Beurteilung der Befreiungsfähigkeit sind im Planentwurf jedoch die objektiven Befreiungsgründe konkret herauszuarbeiten.

Die Entfernungen zu Naturschutz- und FFH-Gebieten sind groß genug, um ein Hineinwirken des Vorhabens in diese Gebiete ausschließen zu können.

Biotopschutz

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Diese werden bei der vorliegenden Planung erhalten. Eine Entwicklungspflege der Feuchtwiese im südlichen Planbereich ist wünschenswert und sollte vertraglich gesichert werden. Die Biotopkartierung ist im Allgemeinen fundiert und plausibel.

Artenschutz

Belastbare Angaben zum Artenschutz haben im Planvorentwurf noch nicht vorgelegen.

Eingriffsregelung

Durch die Planung werden insbesondere durch Neuversiegelung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Angaben zur Eingriffsregelung sind zu präzisieren. Zu den Versiegelungsfaktoren: Für die Versiegelung mittels Pflaster ist der Faktor 1, für die Versiegelung mittels wassergebundenen Wegedecken der Faktor 0,7 und für die Versiegelung mit Schotterrasen der Faktor 0,5 heranzuziehen. Die Versiegelungsfaktoren

ergeben sich aus der jeweiligen Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen. So ist bei Schotterrasenflächen die Archiv- und Lebensraumfunktion des Bodens beeinträchtigt. Zusätzlich ist bei wassergebundenen Wegedecken und Pflasterflächen mit einer starken Einschränkung des Wasser- und Stoffeintrages zu rechnen. Damit sind die Filter-, Puffer-, Speicher- und Transformationsfunktion derart versiegelter Böden erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung fällt bei Pflasterflächen so stark aus, dass von einer Vollversiegelung auszugehen ist. Durch die Heranziehung der genannten Versiegelungsfaktoren vergrößert sich der Kompensationsbedarf.

Wenn Ausgleichsflächen (Entsiegelung) nicht vorhanden sind, sind geeignete Ersatzmaßnahmen abzuleiten. Es sind hierfür die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009 zu berücksichtigen.

Der Planvorentwurf sieht als eine Ersatzmaßnahme für die Flächenversiegelung die Aufwertung einer bereits ökologisch höherwertigen Feuchtwiese im südlichen Planbereich vor. Für diese Maßnahme wird ein unangemessener Kompensationsfaktor (1:1) vorgeschlagen. Es ist im weiteren Verfahren darzulegen, inwieweit durch die Maßnahme eine deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen erreicht werden soll. Es ist ein geeigneter Kompensationsfaktor abzuleiten. Die genannte Kompensationsaufnahme muss darüberhinaus auf Erfolg überprüfbar sein. Dazu ist der Ausgangszustand zu ermitteln und darzustellen und ein Entwicklungsziel und konkrete Maßnahmen sind abzuleiten.

Bei der geplanten Abpflanzung der Feuchtwiese sind mögliche negative Effekte (zu starke Verschattung, in die Wiese vordringende Gehölzverjüngung) zu bedenken.

Im Planvorentwurf ist eine Holzlagerfläche als vollversiegelt angegeben. Da es sich hierbei nicht um eine überbaute Fläche handelt, ist bei aller Schadverdichtung jedoch mit weitestgehend intakten Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Archivfunktion) bzw. teilweise erhaltenen Bodenfunktionen (etwa Pufferfunktion, Transformationsfunktion) zu rechnen, sodass von einer vollversiegelungsgleichen Entwertung der Fläche nicht auszugehen ist. Zu empfehlen wäre hier das Heranziehen eines Versiegelungsfaktors von 0,5.

Hinweis

Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

2.1.3 Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit einem Garagengebäude zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass das "Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße" an die Abfallentsorgung angeschlossen werden kann. Beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Das B-Plangebiet ist laut Planungsunterlagen durch die vorhandene Mühlenbecker Straße verkehrlich erschlossen. Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.

2.1.4 Hinweis der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

3. **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

3.1 **Weiterführende Hinweise**

3.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Die Anlage von Stellflächen bzw. Parkplätzen hat entsprechend der RASSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) zu erfolgen und sollten in ausreichender Zahl vorhanden sein. Ziel- und Quellverkehr auf der Mühlenbecker Straße (L 21) ist zu vermeiden.

Laut Beschreibung des Vorhabens erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine bereits provisorisch bestehende Zufahrt mit Anschluss an die Landesstraße L 21. Bei der weiteren Planung ist die Zufahrt entsprechend den maßgebenden Bemessungsfahrzeugen (Schleppkurven) auszuführen. Verkehrssicherheit und Sichtverhältnisse stehen in direkter Beziehung. Deshalb muss auf Einhaltung der Sichtfelder geachtet werden. Durch die Planung von Begleitgrün entlang der L 21 darf es zu keinen Sichtbehinderungen von wartepflichtigen Fahrzeugen kommen.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

4. **Belange des Bereiches Liegenschaften**

4.1 **Weiterführender Hinweis**

4.1.1 Hinweis

Eigentum des Landkreises Oberhavel ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5. **Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht**

5.1 **Weiterführende Hinweise**

5.1.1 Hinweise

Jagd- und fischereirechtliche Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, für welche nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

6. **Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

6.1 **Weiterführende Hinweise**

6.1.1 Hinweise

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt soll 300 m nicht überschreiten

C SCHLUSSBEMERKUNGEN

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung

■■■■■■