

Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML NR. 53 „Neubau Jugendclub – Bahnhofstraße“

AUSWERTUNG

**der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 22. Januar 2024 mit Frist bis zum 23. Februar 2024,
und**

**der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
vom 22. Januar. 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27. Juni 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan GML Nr. 53 "Neubau Jugendclub – Bahnhofstraße 16" aufzustellen.

Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 sind 41 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 23. Februar 2022 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 32 Stellungnahmen abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplan GML NR. 53 „Neubau Jugendclub – Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 26. September 2023, zuletzt geändert am 20. November 2023 wurde in der Zeit vom 22. Januar 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist eine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
100	Landkreis-Behörden	
101	Landkreis Oberhavel	27.02.2024
102	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel	21.02.2024
200	Landesbehörden	
201	Gemeinsame Landesplanung	22.02.2024
202	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	-
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	26.01.2024
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	-
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	19.02.2024
206	Landesbetrieb Straßenwesen	-
207	Landesbetrieb Forst	-
208	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	30.01.2024
209	Landesamt für Umwelt	05.03.2024
210	Zentraldienst Polizei Brandenburg	-
211	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	06.02.2024
212	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	21.02.2024
300	Bundesbehörden	-
301	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	14.02.2024
400	Ver- und Entsorgungsbetriebe	
401	Netzgesellschaft Berlin Brandenburg NBB	24.01.2024

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
402	E.DIS Netz GmbH	
403	Deutsche Telekom Technik GmbH	24.01.2024
404	GDMcom GmbH	24.01.2024
405	Wasser Nord GmbH & Co KG	8.03.2024
406	Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel"	01.02.2024
407	Zweckverband Fließtal	19.02.2024
408	Naturparkverwaltung Barnim	-
409	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH	-
410	50 Hertz Transmission GmbH	22.01.2024
411	Primagas Energie GmbH & Co. KG	22.01.2024
412	PLEdoc GmbH	02.02.2024
413	1&1 Versatel Deutschland GmbH	29.01.2024
414	Saferay operations GmbH	22.01.2024
415	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	-
416	DNS:Net Internet Services GmbH	-
417	Tyczka Energy	-
418	Berliner Wasserbetriebe	-
419	DB Immobilien	-
401	Netzgesellschaft Berlin Brandenburg NBB	-
500	Verbände-	
501	Handwerkskammer Potsdam	-

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
502	Industrie- und Handelskammer (IHK)	-
503	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	23.02.2024
504	Kreishandwerkerschaft Oberhavel	15.02.2024
600	Nachbargemeinden	
601	Bezirksamt Pankow von Berlin	18.07.2022
602	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	05.08.2022
603	Stadt Oranienburg	-
604	Stadt Hohen Neuendorf	-
605	Gemeinde Birkenwerder	-
606	Gemeinde Glienicke/Nordbahn	28.02.2024
607	Gemeinde Wandlitz	-
608	BERLINER STADTGÜTER GMBH	03.08.2022

Übersicht der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn.	Name	Datum
1	Ö1	15.02.2024

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
101.1. 1.1	Rechtsgrundlagen	<p>Die gesetzlichen Grundlagen sind zu aktualisieren.</p> <p>Das Baugesetzbuch ist ab sofort wie folgt zu zitieren: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)“</p> <p>Die Brandenburgische Bauordnung ist ab sofort wie folgt zu zitieren: „Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 Drittes ÄndG vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18)“</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz ist ab sofort wie folgt zu zitieren: „Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)“</p>	<p>Die gesetzliche Grundlage wird zukünftig folgendermaßen dargestellt: „Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.“</p> <p>Abwägungsvorschlag: Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen in Begründung und Planzeichnung.</p>
101.1. 1.2	Planzeichnung/Planzeichenerklärung - BP GML Nr. 53	<p>a) Bei der farbigen Flächensignatur der Fläche für den Gemeinbedarf ist entsprechend Punkt 4.1. der Anlage zur PlanzV für die konkrete Bezeichnung der Einrichtung ein entsprechendes Symbol zu ergänzen.</p> <p>b) Bei der Erklärung der Grundfläche als Höchstmaß „GR“ ist entsprechend Punkt 2.6. der Anlage zur PlanzV „mit Flächenangabe, z. B. ...“ zu ergänzen.</p> <p>c) Die Teilüberschrift „Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen“ ist zu ändern in „Überbaubare Grundstücksflächen“, weil hier</p>	<p>a) Die Planzeichnung wird nach Punkt 4.1 der Anlage zur PlanzV um ein Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt.</p> <p>b) Die Erklärung der Grundfläche wird ergänzt.</p> <p>c) Die Teilüberschrift wird geändert.</p> <p>d) Die Teilüberschrift wird korrigiert.</p> <p>e) Die Linien des Landschaftsschutzgebiets und des Naturschutzgebiets erhalten eine neue Signatur</p> <p>f) Die Bezeichnung für das Bodendenkmal wird übernommen.</p> <p>g) Eine Bemaßung wird eingetragen.</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>allein die verwendete Bestimmungslinie für die Baugrenze entsprechend Punkt 3.5. der Anlage zur PlanzV erklärt wird.</p> <p>d) Unter der Teilüberschrift „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ werden verwendete Planzeichen entsprechend Punkt 9. der Anlage zur PlanzV erklärt, nicht Planzeichen entsprechend Punkt 13. der Anlage zur PlanzV (z. B. Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Punkt 13.2.1. – vgl. Begründung / 5.5).</p> <p>e) Für eine eindeutige Lokalisierung der beiden Schutzgebiete in der Planzeichnung sollten zwei sich voneinander unterscheidende Abgrenzungslinien verwendet werden, welche dann in der Planzeichnenslegende unter Angabe der vollständigen Bezeichnung des jeweiligen Schutzgebietes erklärt werden (hier Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ und Naturschutzgebiet „Tegeler Fließ“).</p> <p>f) Auch für das Bodendenkmal ist die korrekte Bezeichnung „Bodendenkmal Nr. 70095, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“ anzuführen (siehe Begründung / 5.6).</p> <p>g) Eine hinreichende Bemaßung in Metern als sonstige Darstellung ohne Normcharakter kann der Planzeichnung nicht entnommen werden.</p>	<p>Die Planzeichnung wird ergänzt: a), b), e), f) und g). Die Planzeichnung wird korrigiert: c) und d).</p>
101.1.1.3	Textliche Festsetzungen (TF) - BP GML Nr. 53	<p>Die grünordnerischen Festsetzungen sind zu überarbeiten:</p> <p>TF 1.: Die in Satz 1 enthaltene Formulierung „In den Baugebieten“ ist zu ändern in „In der Gemeinbedarfsfläche mit der</p>	<p>TF 1: die Formulierung wird angepasst. TF 2: die Festsetzung ist hinreichend bestimmt, da beide Lösungen den gewünschten Effekt der Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere erzielen. Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Zweckbestimmung...“, weil Baugebiete nach den Vorgaben der BauNVO nicht festgesetzt werden.</p> <p>TF 2.: Die Festsetzung ist nach Art und Umfang hinreichend zu bestimmen. Unzulässig ist die verwendete Formulierung „oder“.</p> <p>TF 3.: Die Festsetzung ist regelungsoffen.</p>	<p>TF 3: die Festsetzung wird konkretisiert: Die nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind zu einem Drittel ihrer Länge mit Sträuchern der Pflanzliste A mindestens einreihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Pflanzliste A Weißdorn – Crataegus monogyna Schlehe – Prunus spinosa Hainbuche – Carpinus betulus Haselnuß – Corylus avellana Pfaffenhütchen – Euyonimus europaea Kreuzdorn – Rhamnus cathardica</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die TF1 wird korrigiert. Die TF3 wird konkretisiert.</p>
101.1.1.4	Planzeichnung/Planzeichenerklärung – FNP-Änderung	<p>a) Nicht nachvollziehbar ist, dass die Planzeichnung zwei Übersichtspläne „mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Gemeindegebietes“ im Maßstab 1:20.000 bzw. „mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet (O. M.)“ enthält. Zudem ist die Bedeutung von „(O. M.)“ unklar.</p> <p>b) Für den Planausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist als Erklärung „FNP... in der wirksamen Fassung vom... mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs“ anzuführen.</p> <p>c) Für den Planausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit dem geänderten Bereich ist als Erklärung „FNP... in der</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich auf den Flächennutzungsplan und werden im Rahmen der Abwägung zum Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan abgewogen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>wirksamen Fassung vom... mit Darstellung der Änderung im gekennzeichneten Bereich“ anzuführen.</p> <p>d) Nicht nachvollziehbar ist, dass beide Planausschnitte unterschiedliche Maßstäbe aufweisen (M 1:10.000 und M 5.000), dass in beiden Planausschnitten unterschiedliche Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der FNP-Änderung verwendet werden und dass kein entsprechendes Grundzeichen für die Zweckbestimmung „Kinderbetreuung, Jugendbetreuung“ gemäß den Vorgaben unter Punkt 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 wie auch gemäß der vorgenommenen Darstellungssystematik des rechtswirksamen Flächennutzungsplans zur Anwendung kommt (Grundzeichen, welche bei Bedarf durch Buchstaben innerhalb der Grundzeichen ergänzt werden können).</p> <p>e) Der bei der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung, Jugendbetreuung“ angeführte Rechtsbezug „§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB“ ist zu ändern in „§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB“, weil § 5 Absatz 2 BauGB einen Überblick über die möglichen Darstellungen eines FNP enthält.</p> <p>f) Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Planinhalte sollten in der Planzeichenerklärung nur die Planzeichen angeführt werden, welche in den beiden Planausschnitten enthalten sind.</p>	
101.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	Es ist eine der Bebauung entsprechende ausreichende Löschwasserversorgung auf der Grundlage des Regelwerkes „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt W 405“ sicherzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Keine Abwägung erforderlich.
101.3	Naturschutz	Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Absatz 3 BauGB).	Da sich die Nutzungsart und -intensität auf der Vorhabenflächen in Bezug zum Bestand nicht ändern wird, kann eine Verschlechterung des Lebensraumtypen nach Anhang I

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Die Außengrenzen des FFH-Gebietes und Naturschutzgebietes „Tegeler Fließtal“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Westbar-nim“ liegen genau entlang der westlichen Begrenzung des Flurstü-ckes 94, Flur 6, Gemarkung Mühlenbeck. Das Flurstück ist selbst nicht Teil oben genannter Schutzgebiete.</p> <p>Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete bei Realisierung des B-Plans sind nicht zu erwarten, sofern bauausführende Maßnahmen und die Herstellung von Baueinrichtungs- und Lagerungsflächen nicht in die Gebiete hineinwirken und ausschließlich auf dem Flur-stück 94 durchgeführt werden.</p> <p>Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ werden nicht beeinträchtigt. Eine erklärende Erläuterung über eine erfolgte FFH-Vorprüfung nach § 34 Absatz 1 Satz 3 BNatSchG fehlt jedoch im Umweltbericht.</p> <p>Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Auf-stellung des B-Plans nicht berührt.</p> <p>Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Absatz 1 BNatSchG wer-den mit Ausnahme von noch nicht bilanzierten Baumfällungen durch den B-Plan nicht vorbereitet, da es zu keiner Neuversiegelung über den Bestand hinauskommen wird. Temporäre Beeinträchtigungen während einer zukünftigen Bauvorbereitung und der eigentlichen Bauphase werden zwar eintreten, jedoch sind diese Beeinträchtigun-gen nicht dauerhaft. Eine Bilanzierung von notwendigen Baumfällun-gen sollte bei Neufassung des B-Plan-Entwurfes mit integriert wer-den, da im Zuge der B-Plan-Aufstellung die baurechtliche Eingriffsre-gelung nach § 1a Absatz 3 BauGB abschließend abgehandelt wer-den muss.</p> <p>Gesetzlich geschützte Alleen nach § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 BNatSchG sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vor-handen.</p>	<p>FFH-Richtline und Arten nach Anhang II und IV ausge-schlossen werden.</p> <p>Alle Maßnahmen finden auf dem Grundstück 94, Flur 6, Gemarkung Mühlenbeck statt.</p> <p>Ein Hinweis auf die erfolgte FFH-Vorprüfung sowie zu Baumfällungen wird im Umweltbericht ergänzt. Das Bau-fenster wird so angepasst, dass der Baumbestand außer-halb des Baufensters verbleibt. Eingriffe in Gehölzstrukturu-ren werden in der Baumschutzsatzung geregelt.</p> <p>Die Gebäude und Bäume wurden nach Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Winterquartiere können ausge-schlossen werden. Auf dem B-Plan-Gelände sind Potenzi-ale für Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen vorhanden. Nachweise von Fledermäusen gelangen nur an einem Spalt in der Fassade des Jugendclubs, hier fanden sich Fraßspuren (Insektenflügel).</p> <p>Eine Kartierung kurz vor Maßnahmenumsetzung führt zu genaueren bzw. aktuellen Bestandsergebnissen, als sie derzeit über Potenziale getroffen werden können. Um die zeitlich aufwendigen Bestandserhebungen kurz vor Maß-nahmenbeginn zu umgehen, kann auch über ein worst-case-Prinzip eine Abschätzung notwendiger CEF-Maßnah-men angenommen werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, bauvorgezogen 16 Fledermaus-kästen (8 St. geeignet für baumbewohnende Arten, 8 St. geeignet für gebäudebewohnende Arten) an umliegende beruhigte Strukturen anzubringen.</p> <p>Bei Baumfällungen im Zeitraum 1.10. bis 29.02 und Gebäu-deabriss im Zeitraum 15.10. bis 15.03. können die Verbots-tatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht eintreten,</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG sind auf dem Flurstück 94, Flur 6, Gemarkung Mühlenbeck nicht vorhanden.</p> <p>Die Angaben zum Besonderen Artenschutz nach § 44f. BNatSchG im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) sind fachlich korrekt und nachvollziehbar dargelegt worden. Jedoch wurde die Artengruppe der Fledermäuse an Gebäude- und Baumstrukturen nicht erfasst. Wie richtig angegeben, müsste eine entsprechende Kontrolle von Höhlen, Spalten, Rissen an Gebäuden und Bäumen als Sommerquartierkontrolle erfolgen, um die Betroffenheit des Besonderen Artenschutzes bei der Realisierung des B-Planes final abzuschätzen. Die Erfassung kann im Zuge der Fortschreibung des B-Planes nachgeholt werden oder ist spätestens auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zwingend umzusetzen. Durch die notwendigen Abriss- und Baumfällmaßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG bei Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten eintreten.</p>	<p>vorausgesetzt, die CEF-Maßnahme wird so umgesetzt, dass zur nächsten Aufzuchtzeit die Fledermauskästen zur Verfügung stehen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Ergänzung des Umweltberichts, Ergänzung der Planzeichnung.</p>
101.4	Wasserwirtschaft, Gewässerschutz	<p>Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.</p> <p>Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
101.5. 1	Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde	<p>Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.</p> <p>Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhaften Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z. B. nach DIN 19639 2019-09).</p> <p>Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 01.03.2023 durchzuführen.</p> <p>Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.</p> <p>Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.</p> <p>Rechtsgrundlage: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV),</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.</p> <p>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 entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 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.</p>	
101.5.2	Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger	<p>Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu wird auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hingewiesen:</p> <p>Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.</p> <p>Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung für die Achslast von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.</p> <p>Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASSt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müll-beseitigung besteht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.</p> <p>Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.</p>	
101.6	Landwirtschaft, Jagd- und Fischereiwesen	<p>Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretende Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen im Außenbereich handelt, bei denen es nicht ausgeschlossen ist, dass diese weiterhin vom Wild aufgesucht werden.</p> <p>Es obliegt dem Eigentümer, ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
101.7	Brand-, Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst	<p>Die Belange des Brand-, Bevölkerungsschutzes und Rettungsdienstes sind nicht betroffen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
101.8	Mobilität und Verkehrslenkung	<p>Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen,</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.	
102	Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel	<p>Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes GML Nr. 53 "Neubau Jugendclub – Bahnhofstraße 16" und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: September 2023) sind mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,3 ha großen Fläche östlich des Zentrums im Ortsteil Mühlenbeck als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuung, Jugendbetreuung" und angeschlossener Grünfläche zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzbaus des bestehenden Jugendclubs geschaffen werden. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Teilbereich des Bebauungsplanes entsprechend geändert werden.</p> <p>Innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt der Ortsteil Mühlenbeck die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die angezeigte Planung wird dahingehend als funktionsgerecht beurteilt. Im übrigen trifft der Regionalplan für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.</p> <p><u>Hinweise!</u></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).</p> <p>Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".</p> <p>Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raum-bedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen.</p> <p>Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang und die Genehmigungsinhalte.</p>	
201	Belange der Gemeinsamen	Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
	Landesplanung	Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unserer Stellungnahme vom 26.09.2022 erhalten. Darin haben wir auch mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.	
203	Denkmalschutz, hier: Bodendenkmal	<p>Die Planung liegt fast vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70095, den Bereich der mittelalterlichen Dorfwüstung Woltersdorf.</p> <p>1. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten: Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie zum Beispiel die Errichtung von baulichen Anlagen, aber auch die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Ergänzung der Begründung</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p> <p>2. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>3. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	
205	Verkehrsplanung	<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
208	Geologie und Rohstoffe	<p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. A. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands: Keine</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Geologie:</p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8f Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
209.1	Wasserwirtschaft	<p>Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
209.2	Immissions-schutz	<p>Stellungnahme Fachabteilung Immissionsschutz</p> <p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Vorentwurf des Bebauungsplans GML Nr. 53 „Neubau Jugendclub – Bahnhofstraße 16“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck mit Umweltbericht (Stand 26. September 2023). Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 94 der Flur 6 in der Gemarkung Mühlenbeck und beansprucht eine Fläche von ca. 2.840 m. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der bisher genutzte Jugendclub mit einer Grundfläche von 300 m. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Ersatzneubaus des Jugendclubs geschaffen werden. Dazu wird eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf „Kinderbetreuung, Jugendbetreuung“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen öffentliche und private Grünflächen. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck für den Teilbereich „Jugendclub Mühlenbeck“.</p> <p>Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße (Gemarkung Mühlenbeck, Flur 6, Flurstück 17/5), im Osten durch eine gemischte Nutzung baulicher Anlagen (Ställe) und landwirtschaftlicher Fläche (Gemarkung Mühlenbeck, Flur 6, Flurstück 98) und im Süden von einem Vereinsheim an der Woltersdorfer Straße (Gemarkung Mühlenbeck, Flur 6, Flurstück 93) begrenzt. Im Westen grenzen das LSG „Westbarnim“, das NSG „Tegeler Fließ“ sowie das FFH-Gebiet „Tegeler Fließ“ an den Geltungsbereich (Gemarkung Mühlenbeck, Flur 6, Flurstück 95). Das weitere Planumfeld wird durch die Wohnbebauung der OT Mühlenbeck und Woltersdorf, eine Freiflächenphotovoltaikanlage, eine Kleingartenanlage sowie durch gewerbliche und landwirtschaftliche Flächennutzungen geprägt.</p> <p>2. Stellungnahme</p>	<p>Die Gemeinde lässt ein Schallgutachten erstellen und die Unterlagen werden um folgende Aussagen ergänzt: Art und Weise sowie Umfang der geplanten Nutzung des Jugendclubs, Angaben zu vorhandenen Emissionsquellen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet. Im Ergebnis wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Ergänzung der Begründung</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 3 BauGB geprüft. Danach sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Die vorliegende Planung folgt dabei dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG.</p> <p>Die Fläche des Plangebiets wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es fehlt jedoch der Nachweis, dass die Nutzung „Jugendclub“ im Einwirkungsbereich der Bahnhofstraße (L 305 / L 30) verträglich umsetzbar ist. Der für die zu erwartende Lärmbelastung zu berücksichtigende Orientierungswert der DIN 18005 Beiblatt 1 ist für die Plangebietsfläche jedoch nicht unmittelbar zu entnehmen. Vielmehr ist anhand der konkret geplanten Nutzung, unter Berücksichtigung des Planumfelds, aus einem vorgegebenen Von-Bis-Bereich der anzuwendende Orientierungswert zu bestimmen. Im vorliegenden Fall soll ein Jugendclub errichtet werden. Das Planumfeld entspricht einem Mischgebiet. Entsprechend halte ich die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und nachts für zielführend. Dabei ergibt sich der identische Nachtwert aus der Tatsache, dass eine ggf. erfolgende Nachtnutzung als Jugendclub nach derzeitigem Kenntnisstand keinen erhöhten Schutzbedarf impliziert. Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der DIN 4109.2018-01, die in Abhängigkeit vom ermittelten Außenlärmpegel ein für die Außenbauteile erforderliches Luftschalldämmmaß, differenziert nach Nutzungsarten, vorgibt. Im Bedarfsfall sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen zu verankern.</p> <p>In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.</p>	

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>3. Fazit</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes wahrscheinlich zugestimmt werden. Die Unterlagen sind jedoch um folgende Aussagen zu ergänzen: Art und Weise sowie Umfang der geplanten Nutzung des Jugendclubs, Angaben zu vorhandenen Emissionsquellen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet. Erst nach Vorlage der geforderten Ergänzungen kann eine abschließende Bewertung erfolgen. Möglicherweise kann sich auch das Erfordernis einer Lärmprognose ergeben.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	
211	Liegenschaft-	Keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich.
212	Bodenordnung	<p>Der Entwurf des Bebauungsplan GML Nr. 53 „Neubau Jugendclub – Bahnhofstr. 16“ und die Änderung des FNP Gemeinde Mühlenbecker Land berühren derzeit kein Bodenordnungsverfahrensgebiet.</p> <p>Somit bestehen keine Einwände des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Referat B2 – Bodenordnung) zum vorgenannten Vorhaben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
301	Verteidigungs-	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
401	Leitungsschutz	<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Ausführungsplanung werden im folgenden Verfahren beachtet.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans/ Flächennutzungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
402	Leitungen und Anlagen der Stromversorgung	<p>Da keine direkten Belange der E.DIS durch den Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.</p> <p>Wir bitten jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist voraussichtlich aus dem vorhandenen Versorgungsnetz möglich. Verbindliche Aussagen dazu, bzw. zu einem eventuell notwendigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes, ist erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Erschließungsplanung möglich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
403	Telekommunikationslinien	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Die geplante Baumaßnahme ist so auszuführen, dass die vorhandenen TK-Linien der Telekom nicht störend beeinträchtigt werden. Die TK-Linien dürfen ohne vorherige Zustimmung weder verändert noch unter- bzw. überbaut werden.</p> <p>Wir bitten Sie eigenständig darauf zu achten, Kollisionen mit unseren Anlagen zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen. Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht:</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), 	

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder</p> <p>über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
404	Leitungsschutz	<p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Auflage:</u></p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
405	Trinkwasserversorgung	<p>Im Planungsbereich unterhält die Wasser Nord GmbH & Co. KG Anlagen zur Trinkwasserversorgung im öffentlichen Straßenraum. Den aktuellen Bestand unserer Anlagen sind dem beigefügten Ausschnitt aus dem Planwerk zu entnehmen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Vollständigkeit und Lage unverbindlich.</p> <p>Das Flurstück 94 verfügt aktuell über einen Trinkwasseranschluss der das bestehende Gebäude versorgt. Es wird darauf hingewiesen, dass geplante Änderungen rechtzeitig beim Kundenservice der Wasser Nord anzuzeigen bzw. zu beantragen sind.</p> <p>Nach Prüfung der vorhandenen Antragsunterlagen bestehen im Hinblick auf die Belange der Wasser Nord GmbH & Co. KG, keine Einwände zum Planentwurf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
406	Gewässer, Regenwasser	<p>Zustimmung zu den Plänen.</p> <p>Das Tegeler Fließ (Grabenummer: 040) tangiert mit 30 m Entfernung als Gewässer der 2. Ordnung die Westseite des Planungsgebietes. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert. Wird das Tegeler Fließ beeinflusst oder es entstehen Bauwerke, Querungen, Einleitungen, etc. mit einem Abstand zur Böschungsoberkante < 5 m, ist gemäß dem Brandenburgischem Wassergesetz ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen, verbunden mit einer Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
407	Schmutzwasser, Grundstücksentwässerung, Regenwasser	<p>Im angefragten Bereich befinden sich in den angrenzenden Straßen Abwasseranlagen des Zweckverbandes „Fließtal“. Für die o.g. Baumaßnahme wird angehängt ein Auszug aus den Bestandsunterlagen im dxf-Format. Die Planunterlagen sind nur für die o. g. Anfrage zu verwenden und die Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Es wird aber darauf hingewiesen, dass eine mögliche Beschädigung unserer Entwässerungsanlagen durch die Planung auszuschließen ist.</p> <p>Wir bitten bei der weiteren Planung um Beachtung folgender Auflagen und Zuarbeitung der nachfolgend geforderten Unterlagen:</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Der Zweckverband „Fließtal“ darf darüber informieren, dass die Schmutzwasserkanalisation in diesem Gebiet nutzungsfähig fertiggestellt wurde. Eine Grundstücksanschlussleitung mit der Bezeichnung 0260040KS006GA01 ist bereits vorhanden und ist für den Neubau zu nutzen. Die Grundstücksentsorgungsanlage ist für den Neubau neu herzustellen.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat vor Baubeginn (spätestens mit der Baubeginnanzeige beim Landkreis Oberhavel) den „Antrag zur Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die</p>	<p>Die Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet nutzungsfähig fertiggestellt.</p> <p>Das Regenwasser wird im Plangebiet versickert.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im folgenden Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>öffentliche Schmutzwasseranlage im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ einzureichen.</p> <p>Folgende Unterlagen sind mit dem Antragsformular einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kopie vom amtl. Lageplan mit Hauseintrag - Grundleitungsplan - Bodengutachten <p>Die Anschlussarbeiten auf dem Grundstück sind satzungsgemäß durch den Eigentümer herzustellen. Laut § 12 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung vom 26.06.2002 in ihrer vierten Änderung vom 17.12.2014 ist es nicht gestattet die Grundstücksentsorgungsanlage in Eigenleistung herzustellen. Die Grundstücksentsorgungsanlage darf nur durch eine Fachfirma hergestellt werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich max. 1,50 m hinter der Grundstücksgrenze eine Inspektionsöffnung herzurichten, welche die Zugänglichkeit für Reinigungs- und Inspektionszwecken erlaubt. Als Inspektionsöffnung ist ein KG-Schacht DN 400 ausreichend.</p> <p>Empfehlung der Verlegung von PP-Rohren sowie der Herstellung von wurzeldichten Verbindungen im Bereich von Bäumen/Sträuchern. Bei PP-Rohren können wurzeldichte Verbindungen durch das Verschweißen der Muffen hergestellt werden. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand zu unseren Anlagen von 2,50 m einzuhalten.</p> <p>Hinweis darauf, dass jeder Eigentümer sich selbst vor zurückdringendes Schmutzwasser zu schützen hat. Mit Anzeige der Nutzungsaufnahme erhält der Bauherr die Auflage folgende Unterlagen bei uns einzureichen:</p>	

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - „Antrag auf Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes „Fließtal“ (Dieser Antrag ist von der auszuführenden Tiefbaufirma gegenzuzeichnen) - Dichtheitsnachweis nach DIN EN 1610 - Aufmaß der verlegten Abwasserleitung - Zählernummer und Zählerstand <p><u>Begründung:</u> Diese Unterlagen werden zur Erstellung der Einleitgenehmigung benötigt. Ohne Einleitgenehmigung darf die Grundstücksentsorgungsanlage nicht in Betrieb genommen werden. Hinweis darauf, dass nach § 18 Absatz 5 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung es sich um eine Ordnungswidrigkeit handelt, wenn die Grundstücksentsorgungsanlage bereits vor Erteilung der Einleitgenehmigung in Betrieb genommen wird!!</p> <p>Folgende wiederkehrenden Fristen zur Durchführung der Dichtheitsprüfung nach DIN 1986 Teil 30 gemäß den technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) gelten:</p> <p><u>Grundstücksentwässerungsanlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb der Schutzzone II von Wasserschutzgebieten: 5 Jahre - innerhalb der Schutzzone III A bzw. III von Wasserschutzgebieten: 15 Jahre - in übrigen Gebieten: 30 Jahre <p>Der Nachweis über die wiederkehrenden Dichtheitsprüfungen sind beim Zweckverband „Fließtal“ einzureichen. Eine Einleitung von Regenwasser auch Notüberläufe von Regenwasseranlagen in den Abwasserkanal sind nicht gestattet.</p>	

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p><u>Regenwasser:</u> Bei der Planung von Regenwasseranlagen ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere der § 55 Abs. 2 zu berücksichtigen, d. h. „Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern...“ Gemäß § 4 Absatz 3 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 ist das zu versickernde Niederschlagswasser erlaubnisfrei flächenhaft über geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Geeignete Bodenschichten müssen eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit aufweisen. Laut § 4 (1) der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.06.2019 hat das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern. Die Bemessung und Gestaltung der Versickerungsanlagen sind so bemessen, dass das Niederschlagswasser nicht auf die angrenzenden Grundstücke sowie nicht auf die Straße übertritt und nicht auf diese abgeleitet wird. Es sind die geologischen und hydrologischen Randbedingungen zu berücksichtigen. Es ist z.B. eine Kombination aus RW-Nutzung, Versickerung und Rückhaltung sowie Drosselung möglich. Ein RW-Kanal steht zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung. Es wird angegeben, dass laut Hydrologischen Karten der Grundwasserflurabstand im Plangebiet bei 1,40 m bis 6 m liegt.</p> <p>Folgende Unterlagen sind beim Zweckverband „Fließtal“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen</p>	

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - „Antrag zur Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasseranlage im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ - Bodengutachten - Erklärung zur Niederschlagswasserversickerung nach §5 Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) - Entwässerungsplan/-konzept für die Regen- und Schmutzwasserentsorgung - Versickerungsnachweis nach DWA-A 138 - Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 bei >800 m2 abflusswirksame Fläche - eventuell Wasserrechtliche Erlaubnis, wenn GW-Flurabstand < 1,00 m - Genehmigung zur Versickerung durch Untere Wasserbehörde erforderlich wird. 	
410	Infrastruktur	<p>Nach Prüfung der eingerichteten Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
411	Flüssiggas-Versorgungsleitungen	<p>Hiermit wird mitgeteilt, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
412	Gasversorgung	<p>Mitteilung, dass Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wurde den Unterlagen entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Hinweis darauf, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Bitte um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
413	Telekommunikationslinien und -anlagen	<p>Die gewünschte Leitungsauskunft findet sich im beigefügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und -anlagen ersichtlich. Bitte beachten, dass auch dann ein Planauszug beigefügt wird, wenn in dem angefragten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darüber hinaus zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH betroffen sind. Auf Anfrage kann der Planauszug bei der Bauverwaltung eingesehen werden.</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind.	Keine Abwägung erforderlich.
414	Leitungsbestand	In dem Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
416	Leitungsbestand	In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET. Bitte die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung beachten. Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
417	Leitungsbestand	Im markierten Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im öffentlichen Raum. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Ausstellungstag. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder sich der Ausführungszeitraum über die 3 Monate hinaus verschieben, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft vorzulegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
418	Leitungsbestand	Mitteilung, dass im angefragten Bereich keine Leitungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe liegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
419	Bahnanlagen	Hinweis, dass sich das geplante Vorhaben außerhalb von Bahnflächen und Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzerngesellschaften (nachfolgend DB genannt) befindet. Grundsätzlich wird aufgrund der gegebenen Entfernung davon ausgegangen, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Falls im Baubereich Kabel der DB aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.</p> <p>Vorsorglicher Hinweis auf Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geplante Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. - Bahnübergänge dürfen nicht durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge beeinträchtigt werden. <p>Auf ehemaligen Bahnflächen können sich auch außerhalb ermittelter Zuständigkeitsbereiche noch Kabel und Leitungen der DB befinden, die dauerhaft dinglich gesichert und als Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen wurden. Die vorliegende Mitteilung seitens der DB entbindet den Vorhabenträger nicht von seiner Erkundigungspflicht über Eintragungen im Grundbuch.</p>	
503	Naturschutzbelange	<p>Der Neubau des Jugendclubs soll auf dem Bestandsgelände durchgeführt werden. Das Plangebiet liegt dabei teilweise im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim und Naturschutzgebiet mit FFH-Schutzgebiet Tegeler Fließ.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen optimalen Standort für den Jugendclub. Die Nähe zum Naturschutzgebiet und FFH-Schutzgebiet wie auch die Lage des Plangebietes im Außenbereich werden als kritisch gesehen. Es ist zu prüfen, ob eine FFH-Vorprüfung für mögliche negative Auswirkungen (v.a. auch baubedingt) auf das Schutzgebiet notwendig wird. Ein Neubau auf einer Fläche im Innenbereich oder nahe der Schulen in Mühlenbeck wären als Alternativen zu prüfen. Das Bestandsgelände bietet sich an, da damit die Neuversiegelung innerhalb der Gemeinde möglichst gering gehalten wird. Bei der Planung der Ausgestaltung des neuen Gebäudes ist darauf zu achten,</p>	<p>Da sich die Nutzungsart und -intensität auf der Vorhabenfläche in Bezug zum Bestand nicht ändern wird, kann eine Verschlechterung des Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie und Arten nach Anhang II und IV ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird um eine Standortalternativenprüfung ergänzt.</p> <p>Das Baufenster wird so angepasst, dass der Baumbestand außerhalb des Baufensters verbleibt. Eingriffe in Gehölzstrukturen werden in der Baumschutzsatzung geregelt.</p> <p>Aktuelle Informationen seitens des LfU stellen den Verlauf der Grenzen des LSG „Westbarnim“ und NSG „Tegeler</p>

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
		<p>Bäume und Gebüsche in die Ausgestaltung mit einzubinden und möglichst nicht zu überplanen, sondern in den Plan zu integrieren und es soll ausreichend Abstand zu den Schutzgebieten eingehalten werden.</p> <p>Die im Plan als öffentliche und private Grünflächen festgesetzte Flächen sollen SPE-Flächen (Flächen zur Pflege, Entwicklung und zum Schutz von Natur, Landschaft und Boden) werden. Gerade in den Randflächen zu den Schutzgebieten ist es wichtig Biotope zu entwickeln, die die Schutzgebiete vor Immissionen (Licht, Lärm), Verschmutzung und Betreten schützen. Damit könnten auf den Flächen längerfristig Laubgebüsche entwickelt werden, die eine natürliche Schutzbarriere zwischen Jugendclub und Schutzgebiet bildet.</p>	<p>Fließtal“ entlang der westlichen Flurstücksgrenze vom Flurstück 94 (räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan) dar. Dadurch befindet sich das Plangebiet sowie der darauf befindliche Teil der öffentlichen, unbefestigten Durchwegung zwischen Bahnhofstraße und Woltersdorfer Straße nicht innerhalb der Schutzgebiete und eine Festsetzung von SPE-Flächen wird entbehrlich.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Ergänzung der Begründung, Ergänzung der Planzeichnung</p>
504	Kreishandwerkerschaft Oberhavel	Seitens der Kreishandwerkerschaft Oberhavel bestehen gegen den Bebauungsplan 53 „Neubau Jugendclub“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes – Gemeinde Mühlenbecker Land keine Einwände oder Bedenken. Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk/ Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
606	Verkehrsaufkommen Kreisstraße Glienicke/Nordbahn	Zur Planung ergibt sich seitens der Gemeinde Glienicke/Nordbahn die Frage, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes und die nachgelagerte Aufstellung des Bebauungsplans und den ggf. daraus resultierenden Baumaßnahmen zu einer Erhöhung des Individualverkehrs auf den nach Glienicke Nordbahn führenden Kreisstraßen führen kann.	Da sich die Nutzungsart und -intensität auf der Vorhabenfläche in Bezug zum Bestand nicht ändern wird, wird nach Abschluss der Baumaßnahmen keine Erhöhung des Individualverkehrs erwartet. Während der Baumaßnahmen kann zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass Baufirmen auch die nach Glienicke/Nordbahn führenden Kreisstraßen nutzen könnten; auf Grund der vergleichsweise kleinen Vorhabengröße kann davon ausgegangen werden, dass daraus

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
			keine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens resultieren würde. Keine Abwägung erforderlich.
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit			
1.1	Einleitung	Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Fläche ist landschaftlich ein sehr sensibler Bereich. Teile des Geltungsbereichs liegen im LSG „Westbarnim“ bzw. im Naturschutzgebiet „Tegeler Fließ“.	Aktuelle Informationen seitens des LfU stellen den Verlauf der Grenzen des LSG „Westbarnim“ und NSG „Tegeler Fließtal“ entlang der westlichen Flurstücksgrenze vom Flurstück 94 (räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan) dar. Dadurch befindet sich das Plangebiet sowie der darauf befindliche Teil der öffentlichen, unbefestigten Durchwegung zwischen Bahnhofstraße und Woltersdorfer Straße nicht innerhalb der Schutzgebiete. Keine Abwägung erforderlich.
1.2	Nutzung	Eine Beibehaltung der Bestandsnutzung ist nicht vertretbar. Eine Bauzeitenregulierung und andere dargelegte Vermeidungsmaßnahmen um die Beeinträchtigung der Schutzgüter gering zu halten fruchten nicht. Sie müssten eingehalten und daher von der Gemeinde kontrolliert werden. Das ist kaum vorstellbar.	Der Nichteinhaltung von geltendem Recht und Gesetz als Grundlage der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Vermeidungsmaßnahmen werden vertraglich gesichert, die Nichteinhaltung von festgesetzten Maßnahmen kann mit Zwangsgeldern und Rückbaumaßnahmen belegt werden. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.
1.3	Beeinträchtigungen	Schon der Abriss der vorhandenen maroden Gebäude ist mit Beeinträchtigungen verbunden, die durch den Wiederaufbau immens verstärkt werden. Nach dem Abriss und der Entsiegelung aller Bestandsflächen sollte die Vorhabensfläche dem LSG „Westbarnim“ und dem Naturschutzgebiet „Tegeler Fließ“ zugeschlagen werden.	Die Ausweisung von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten unterliegt den zuständigen Behörden (untere Naturschutzbehörde und Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Klima) und kann mit diesem Bebauungsplan nicht verändert werden. Abwägungsvorschlag:

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
			Keine Änderung der Planung.
1.4	Entsiegelung	Die Entsiegelungsflächen können als Kompensationsmaßnahme bei anderen Bauvorhaben in Rechnung gehen.	Dies wäre nur möglich, wenn in einem konkreten Planvorhaben ein direkter Bezug zu der entsiegelten Fläche hergestellt wird oder für die Gemeinde ein Flächenpool mit Ausgleichsflächen angelegt wird, worüber dann unter Umständen rechnerisch auf die Fläche zugegriffen werden könnte. Die Verbringung von Kompensationsmaßnahmen ist in jedem Fall innerhalb eines Plangebiets zu bevorzugen. In dem Fall des Bebauungsplans GML 53 hat das Vorhaben eine positive Bilanz. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.
1.5	Standortalternativen	Ein Jugendclub ist an dieser Stelle ungeeignet. Alternative Standorte wurden nicht erörtert. Angeblich gibt es diese nicht. Das kann in so einem großen Ortsteil wie Mühlenbeck nicht sein. Warum kommt z.B. eine schulnahe nicht in Frage?	Alternativstandorte wurden durch die Verwaltung vorab geprüft. Die Jugendlichen wünschen sich einen Verbleib an diesem Standort. Eine Standortalternativenprüfung wird in der Begründung für die Flächennutzungsplanänderung ergänzt. Abwägungsvorschlag: Ergänzung der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.
1.6	Finanzierung	Eine Weiterverfolgung des Projekts an dieser Stelle sollte sowohl aus Umweltschutzgründen als auch aus fiskalischen Gründen eingestellt werden.	Das Planvorhaben hat keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Vergleich zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Es verbessert sich durch Neupflanzungen der Zustand. Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat die Finanzierung im Haushaltsplan gesichert. Langfristig ist für die Kinder- und Jugendarbeit für die Gesellschaft eine positive Bilanz zu ziehen.

Stn.	Sachpunkt	Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägungsvorschlag
			Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.