

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Pankow, Postfach 73 01 13, 13062 Berlin (Postanschrift)

E-Mail
PFE – Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5
10999 Berlin
gml56@pfe-berlin.de

Geschäftszeichen
Stadt Stapl 12
(bitte immer angeben)
Bearbeiter
Steffen Materne
Dienstgebäude
Storkower Str. 97, 10407 Berlin
Ortsteil Prenzlauer Berg
Zimmer
Telefon 030 90295- 3337
Vermittlung 030 90295-0
Telefax 030 90295- 4278

E-Mail: steffen.materne@ba-pankow.berlin.de
E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur geeignet!
post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de
E-Mail mit elektronischer Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG
<http://www.berlin.de>

15.05.2024

Gemeinde Mühlenbecker Land - Vorentwurf Bebauungsplan GML Nr. 56 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 15.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung zum o. g. Planverfahren.

Die o. g. Baufläche befindet sich im Naturpark Barnim und ist umgeben vom hochwertigen Naturraum des Landschaftsschutzgebietes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land für den Ortsteil Zühlsdorf wird die Fläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Fläche hat keinen Anschluss an eine bestehende Siedlung und liegt nicht an einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße.

Im Umweltbericht zur o. g. Planung wird die bestehende Bebauung als ein „Schaden des Landschaftsbildes“ bezeichnet. Der ursprünglich seitens der Gemeinde geplante Rückbau dieser störenden baulichen Anlagen im Außenbereich wäre in Zusammenhang mit

Verkehrsverbindungen: S-Bahn Greifswalder Straße, S-Bahn Landsberger Allee; Bus: 156, 200
Sprechzeiten: dienstags 9:00 – 12:00 Uhr, donnerstags 15:00 – 18:00 Uhr; Öffnungszeiten Archive: dienstags und donnerstags 9:00 – 12:00 Uhr
im Dienstgebäude Liebermannstraße 77, 13088 Berlin; Akteneinsicht nur nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an (Bezirkskasse):

Geldinstitut	Bankleitzahl	Kontonummer	BIC	IBAN
Postbank Berlin	100 100 10	246 176 104	PBNKDEFF	DE20 1001 0010 0246 1761 04
Berliner Bank	100 708 48	051 316 4400	DEUTDEB110	DE24 1007 0848 0513 1644 00
Landesbank Berlin – Berliner Sparkasse	100 500 00	416 361 0001	BELADEBEXX	DE06 1005 0000 4163 6100 01

der Entwicklung der umliegenden Waldflächen aus Sicht des Bezirks Pankow ein sinnvoller Beitrag, um die Zersiedlung im Naturpark Barnim zu reduzieren.

Durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans besteht nun die Möglichkeit einer starken Nutzungsintensivierung mit negativen Umweltauswirkungen. Die in Leichtbauweise errichteten Carporhallen können durch eine massive Bebauung ersetzt werden und somit die landschaftsraumzersiedelnde gewerbliche Insellage auf lange Zeit verfestigen.

Dies schränkt die Funktionsfähigkeit der Landschaft als Erholungsraum sowie des grenzüberschreitenden Naturparks Barnim im berlinnahen Raum ein.

Ich bitte diese o. g. Aspekte in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit einzubeziehen.

Freundliche Grüße



Michael Bock
stellv. Fachbereichsleiter

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR • Lindenstraße 34 • 14467 Potsdam

PFE - Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5
10999 Berlin

0737/2024/ Frau Erdmann
Tel: 0331/201 55-51
Ihr Zeichen:

Potsdam, 17. Mai 2024

vorab per Fax:
vorab per email: GML56@pfe-berlin.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Vorentwurf des Bebauungsplans GML Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebestandes angestrebt. Das Plangebiet überschneidet sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet „Westbar-nim“, die bebauten/versiegelten Flächen liegen jedoch außerhalb des LSGs. Mindestens 50% der Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden für Photovoltaikanlagen vorgesehen. Es soll keine Neuversiegelung stattfinden, jedoch sind Gebäudeabriss und Neubauten vorgesehen.

Generell bestehen keine Bedenken, da es sich um eine bereits genutzte, aus dem LGS ausgegliederte Fläche handelt und diese nicht vergrößert, sondern die Nutzung intensiviert werden soll. In einem Artenschutzgutachten wäre herauszustellen, ob sich negative Auswirkungen auf die Fauna innerhalb des Plangebietes ergeben sowie ob die Zunahme an Lärmemissionen die zulässigen Werte überschreiten könnten.

Sind Gebäudeabriss geplant, müssen diese auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel untersucht werden. Ist absehbar, dass das Störungs-, Verletzungs- oder Tötungsverbot von Tieren berührt werden könnte, ist rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der UNB OHV zu beantragen. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen. Damit kann sichergestellt werden, dass die Belange des BNatSchGs nicht vorsätzlich berührt werden.

Die Nutzung der Dachflächen zur Generierung von Solarenergie wird sehr begrüßt. Ebenfalls die geplante Begrünung von Dachflächen. Sollten durch den Um- und Neubau Niststätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen verloren gehen, ist die Integration von neuen Habitaten in den Neubauten empfehlenswert. Dennoch müssen die Habitate vorab durch vorgezogene Maßnahmen kompensiert werden. Ein stufenweiser Umbau wäre dann empfehlenswert, da somit Artenschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden realisiert werden können.

Es wäre zu prüfen, ob stellenweise die Auflockerung des bestehenden Versiegelungsgrades in Frage käme, um die Versickerungsleistung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu verbessern. Dies beugt auch potentiellen Schäden durch gestauten Niederschlagswasser an der Oberfläche vor.

Die Grünfläche mit Gehölzaufwuchs kann der natürlichen Sukzession überlassen werden. Für den Artenschutz könnte aber auch eine extensive Pflege (1x jährliche Mahd, Entbuschung, öffnen der Grasnarbe zur Schaffung von vegetationsfreien Kleinflächen und die Ansaat regionaltypischen blütenreichen Saatgutes) in Betracht gezogen werden.

Fraglich ist, auf welcher rechtlichen Grundlage und seit wann das Gewerbegebiet am entsprechenden Standort besteht und ob nachträgliche Kompensationsmaßnahmen notwendig würden (Flächenversiegelung, Boden).

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen,



i.A. Michelle Erdmann



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Oberhavel | Plötzenstraße 17 | 16775 Löwenberger Land

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

- untere Forstbehörde -

Forstamt Oberhavel
Plötzenstraße 17
16775 Löwenberger Land/OT Neuendorf

PFE-Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Bearb.: Voigt, Ca.
Gesch.Z.: 080-03/7026-32/BvH-08/24
Telefon: 033051/90731
FoA.Oberhavel@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.wald-online.de

Neuendorf, 15. Mai 2024

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“, Ortsteil Zühlsdorf i. Z. m. der Änderung des FNP der Gemeinde Mühlenbecker Land

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Forstamtes OHV, als untere Forstbehörde, zu dem o.g. Vorentwurf des BP Nr. 56.

In dem Geltungsbereich des BP befinden sich Waldflächen gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Diese werden jedoch als Flächen für Wald im B-Plan festgesetzt. Ein Eingriff in die Waldflächen soll demnach nicht erfolgen.

Es ergeht vorsorglich der forstbehördliche Hinweis, dass die Abstände der neu zu erstellenden Solarmodule zu den angrenzenden, bereits vorhandenen Waldflächen so weit entfernt sein sollen, dass damit Gefahrenübergänge sowohl aus dem Wald heraus (bei Sturm umstürzende Waldbäume, Waldbrand) als auch vom Baufenster auf den Wald übergehend (Anlagenbrand) weder den Wald als auch die Solarmodule beschädigen können.

Zu geringe Abstände der Solarmodule zu angrenzenden Waldflächen ergeben keine Haftungsansprüche der Betreiber gegenüber den Waldbesitzern hinsichtlich Beschattung und eventueller Sturmschäden. Aus der Unterschreitung diesbezüglicher Abstandsmaße lassen sich auch keine nachträglichen Forderungen ableiten, dass Waldbäume zu fällen sind, um eine Beschattung oder Schäden an den Solarmodulen ausschließen zu können.

Dienstgebäude

Forstamt Oberhavel Plötzenstraße 17

Telefon

16775 Löwenberger Land (033051) 90731

Fax

(033051) 900026

Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen Helaba, BLZ: 30050000, Kto.-Nr. 7035000038
BIC WELADEDDE333 IBAN DE98 3005 0000 7035 0000 38

Sprechzeiten: Di 13.00 – 17.00 Uhr u. nach tel. Vereinbarung

BI

Im zu ändernden Flächennutzungsplan sind die, außerhalb des Bebauungsplangebietes, liegenden Waldflächen als solche darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hintze

Leiter des Forstamtes Oberhavel (W.d.A.)

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan GML Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“, Ortsteil Zühlsdorf
Ansprechpartner*in: Referat: Telefon: E-Mail: Aktenzeichen (intern):	Martina Pape T21 03391 838 549 TOEB@LfU.Brandenburg.de Stn. 078/24 T21

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:
<ul style="list-style-type: none">Ergänzung der Ausführungen zum Schutzgut Mensch bzgl. relevanter Geräuschemissionen und deren Umwelteinwirkungen

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen	
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen	
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:	

4. Weitergehende Hinweise	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>1. Sachstand</p> <p>Gegenstand der Stellungnahme ist der Vorentwurf (Stand 22.12.2023) des Bebauungsplans GML Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf aufgestellt.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes. Geplant ist die Steigerung der Nutzungsintensität auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen. Angestrebt werden gewerbliche Nutzungen, jedoch keine Tankstellen, keine Vergnügungsstätten und keine Einzelhandelsbetriebe die Güter an den Endverbraucher verkaufen. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden.</p> <p><u>Plangebiet</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Zühlsdorf und wird im Westen und Süden durch Waldstücke begrenzt. Im Norden und Osten bildet die Kreisgrenze zum Landkreis Barnim die Geltungsbereichsgrenze. Die bestehende gewerbliche Nutzung des Grundstücks geht über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus und erstreckt sich bis auf das angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz). Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft durch die nördlichen Bestandsbauten. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 1,4 ha umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 242 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Zühlsdorf. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich ca. 210 m südlich des Plangebietes (südlich Basdorfer Straße).</p> <p><u>Schutzanspruch</u></p> <p>Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 beträgt der Schutzanspruch im Plangebiet 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche.</p>	

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV¹ unterliegen. Weitergehende Angaben zu den Belangen des Störfalls sind somit nicht erforderlich.

2. Stellungnahme

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)² sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm³. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm⁴ zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft⁵. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁶ ermittelt. Erschütterungen werden gemäß der Erschütterungsleitlinie⁷ beurteilt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB⁸ geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Eine eigene überschlägige Berechnung der vom Gewerbegebiet ausgehenden möglichen Emissionen führte zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen. Somit kann dem Vorentwurf des Bebauungsplans aus Sicht der hier zu

¹ Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

² Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁴ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

⁵ Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) Vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 60, neu gefasst am 18.08.2021 (GMBI Nr. 48-54/2021 S. 1050 ff.)

⁶ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, (Abl. BB Nr. 21 S. 691-704 vom 28. Mai 2014), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (Abl. BB Nr. 40 S. 779 vom 13. Oktober 2021)

⁷ Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Abteilung Umwelt, Klimaschutz, Nachhaltigkeit vom 10.01.2022

⁸ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

vertretenden Belange des Immissionsschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand zugestimmt werden.

Umweltbericht

Den Ausführungen zum Schutzgut Luft und Klima kann gefolgt werden. Die Aussagen zum Schutzgut Mensch (Pkt. 6.9, S. 21) sollten um Ausführungen zu relevanten Geräuschemissionen und deren Auswirkungen infolge der Nutzungsintensivierung ergänzt werden. Dies wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Aussicht gestellt.

3. Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen eingehalten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sollen im weiteren Verfahren näher betrachtet und ergänzt werden. Somit kann dem Vorentwurf des Bebauungsplans aus Sicht der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind einzelfallbezogen ggf. gutachterliche Untersuchungen erforderlich.

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.

Martina Pape

Dieses Dokument wurde am 16.05.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt
FB Bauordnung und Kataster

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Gemeinde Mühlenbecker Land
- Bauamt -
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Direkt für Sie da: **Frau Rütter**
Raum-Nr.: 3.20
Telefon: 03301 601-3646
Telefax: 03301 601-80517
E-Mail: Bauordnung.Planung@oberhavel.de
Adresse: Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-01738/2024/rü
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

22.05.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 56 und zur Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“, Ortsteil Zühlsdorf, Gemeinde Mühlenbecker Land

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der förmlichen 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 Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“ inkl. Planzeichnung (Maßstab 1:1000) und Begründung mit Umweltbericht, Stand: Dezember 2023,
- Vorentwurf des Änderungsblattes des rechtswirksamen Flächennutzungsplans inkl. Planzeichnung (Maßstab 1:5000) und Begründung mit Umweltbericht, Stand: Dezember 2023.

Der Landkreis nimmt zum Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere im Hinblick auf Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, wie folgt Stellung. 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 zum Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“,**

1.1.1 Rechtsgrundlagen (Allgemein)

a) Die Rechtsgrundlagen sind 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 vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)“

1.1.2 Planzeichnung / Planzeichenerklärung

a) Entsprechend der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg (Dezember 2022) ist eine Rechtsgrundlage immer dann zweckmäßig, wenn sie zum Verständnis der Planzeichenerklärung beiträgt. Aus diesem Grund sollte bei der Festsetzung von Baugebieten in der Planzeichenerklärung auf den zugehörigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung verwiesen werden (vgl. A4, Planzeichnung unter Legende - Planzeichenerklärung, 1/5).

Ein Verweis auf die Rechtsgrundlage ist ebenfalls bei folgenden Festsetzungen zweckmäßig:

- Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO,
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO,
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO oder gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.

Die Planzeichenerklärung sollte dahingehend überprüft und überarbeitet werden.

b) Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 anzugeben.

c) Entsprechend der Begründung (Seite 8) ist das Plangebiet nicht direkt an das öffentliche Straßenland angebunden. Eine Erschließung soll über das südöstlich angrenzende Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf erfolgen. Die äußere Erschließung an die öffentliche Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung nicht deutlich. Die Plangrundlage ist dahingehend zu bearbeiten (Erweiterung der Plangrundlage zur Sichtbarkeit der Erschließung).

1.1.3 Textliche Festsetzungen

a) Die in der TF 6 festgesetzte Länge der Gebäude, die 50 m überschreiten darf, ist nicht zwingend notwendig.

1.1.4 Begründungstext

a) Planungsziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes (siehe Begründung Seite 6). Entsprechend des Titels des Bebauungsplans soll eine alternative Energienutzung in dem Gewerbegebiet angestrebt werden. Festsetzungen zur Nutzung alternativer Energien wurden jedoch nicht getroffen, sodass der Titel des Bebauungsplans nur bedingt der tatsächlichen

Planung entspricht. Die Planung geht nicht über die grundsätzlich planungsrechtlich zulässigen alternativen Energieerzeugungsmöglichkeiten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO hinaus und ein Gewerbegebiet ohne jegliche alternative Energienutzung ist somit nicht auszuschließen.

Eine erneute Änderung des Titels oder die Ergänzung einer Festsetzung, die die alternative Energienutzung regelt, sollte überprüft werden.

1.2 Weiterführende Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans

- a) Die Planzeichenerklärung sollte u.a. um das Planzeichen „Flächen für Wald“ (siehe PlanZVO 12.2) ergänzt werden. Andernfalls sollte eine Korrektur der Zwischenüberschrift „Flächen für Landwirtschaft und Wald“ vorgenommen werden.

Eine Aufnahme der im Planausschnitt sichtbaren Wohnbaufläche (südwestlich) sowie der Fläche für Gewerbe (südöstlich) in die Planzeichenerklärung sollte überprüft werden. Es sollte außerdem überprüft werden, ob weitere, in der Planzeichnung verwendete Planzeichen, in die Planzeichenerklärung aufgenommen werden sollten (Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten siehe Planzeichen 13.3, etc.).

- b) Die Erschließung des Plangebiets wird aus der Planzeichnung nicht ersichtlich.

2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

2.1 Weiterführender Hinweis

Es ist eine, der Bebauung entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung auf der Grundlage des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt W 405“ sicher zu stellen.

3. Belange des Fachbereiches Umwelt und Kreislaufwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise des FD Wasserwirtschaft

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.

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.

Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

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

3.1.2 Hinweise des FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung

Bodenschutz/Altlasten, untere 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.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).

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.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

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.

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 dieses Vorhaben 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 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 anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RSt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

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

Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.

3.1.3 Hinweise des FD Naturschutz

Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark „Barnim“. Das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ grenzt ringherum an. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind jedoch nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23-28 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

FNP-Änderung

Gegen die Änderungen des Flächennutzungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände, da der Flächennutzungsplan lediglich Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Jedoch entbindet der Flächennutzungsplan nicht von den gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes. Diese finden innerhalb der Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Naturschutzfachliche und –rechtliche Belange sind auf Ebene des Bebauungsplans in der dafür erforderlichen Tiefe zu klären.

Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Planung ist keine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für gewerbliche Zwecke vorgesehen. Vielmehr soll die Nutzungsintensität auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen erhöht werden. Daher bestehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im weiteren Verfahren werden die Eingriffe bilanziert sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt (vgl. Begründung S. 23).

Das Vorhabengebiet wurde von Juni bis August 2023 faunistisch untersucht. Es wurden Brutvögel und Fledermäuse nachgewiesen. Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität des Vorhabengebietes in Verbindung mit dem Abriss vorhandener Gebäude sind Auswirkungen bzw. das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Im weiteren Verfahren sind daher Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung, Fledermaus- und Ersatznistkästen) festzulegen. Der Umbau des ehemaligen Wachturms zum Fledermausquartier würde von der uNB begrüßt werden. Die Gebäude sind rechtzeitig vor einer Umnutzung oder einem Abriss durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Ggf. ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme für den Abriss von Gebäuden erforderlich. Ebenfalls für das Umsiedeln von Ameisennestern der hügelbauenden Waldameise ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, welche bei der uNB zu beantragen ist.

Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Eine Biotopkartierung wurde im Sommer 2023 durchgeführt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden begrüßt. Die bereits als Wald einzuordnenden Flächen werden als Waldflächen westlich und östlich des Gewerbegebietes festgesetzt. Die restlichen ungenutzten Flächen erhalten die Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ (vgl. Begründung S. 23). Aufgrund der Lage im Außenbereich und der direkten Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, ist eine Pflanzliste für die Gehölzflächen in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Diese hat sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten vom „Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ (2019) zu orientieren.

4. **Belange des Fachbereiches Service und Innere Dienste**

4.1 **Weiterführende Hinweise**

Gegen den BPL Nr. 56 der Gemeinde Mühlenbecker Land „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördl. der Basdorfer Str.“ + Änd. FNP werden seitens des FD Liegenschaftsmanagement keine Einwände geltend gemacht.

5. **Belange des Fachbereiches Mobilität und Verkehr**

5.1 **Weiterführende Hinweise**

5.1.1 Hinweise des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung, untere Straßenverkehrsbehörde

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

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

6. **Belange des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung**

6.1 **Weiterführender Hinweis**

6.1.1 Hinweise des Fachdienstes Brand-, Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst

Die Belange des Brand-, Bevölkerungsschutzes und Rettungsdienstes sind nicht betroffen.

7. **Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

7.1 **Weiterführender Hinweis**

7.1.1 Hinweise des FD Landwirtschaft

Landwirtschaft

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

Jagd- und Fischereiwesen

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.

Solarparks gelten als befriedete Bezirke. Sie nehmen dem Wild (gerade Großsäugern) Äsungsflächen und Wildwechsellmöglichkeiten. Hier müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um den Eingriff abzumildern.

C S C H L U S S B E M E R K U N G E N

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

Hamelow



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin

PFE – Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5
10999 Berlin

REFERENZEN Schreiben vom 15.04.2024
ANSPRECHPARTNER Ines Lawrenz, Ost – Brandenburg, Ost32_2024_102190
TELEFONNUMMER +49 30 8353-78433/e-mail:Ines.Lawrenz@telekom.de
DATUM 21.05.2024
BETRIFFT Vorentwurf Bebauungsplan GML Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Zühlsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technikniederlassung Ost, Dresdener Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin

Postanschrift: 01059 Dresden | Pakete: 01059 Dresden

Telefon: 0351 474-0 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 21.05.2024
EMPFÄNGER PFE – Büro für Stadtplanung
SEITE 2

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen:

T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Ricardo Thiemig

i. A.

Ines Lawrenz