

Gemeinde Mühlenbecker Land

Ortsteil Zühlsdorf



Entwurf

Änderung Flächennutzungsplan Ortsteil Zühlsdorf

Änderungsbereich: „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“

Begründung

Stand: 23. September 2024

PFE - Büro für Stadtplanung

Oranienplatz 5, 10999 Berlin | info@pfe-berlin.de



Martina Faller Landschaftsplanung

Bergmannstraße 69, 10961 Berlin | landschaftsplanung@martina-faller.de

Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG	4
1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
II. AUSGANGSSITUATION	6
1. Bebauung und Nutzung	6
2. Erschließung	6
2.1 Motorisierter Individualverkehr	6
2.2 Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.3 Rad- und Fußverkehr	7
3. Technische Ver- und Entsorgung.....	8
4. Denkmalschutz	8
5. Eigentumsverhältnisse	8
III. PLANUNGSBINDUNGEN	9
1. Landes- und Regionalplanung	9
1.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007	9
1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	9
1.3 Regionalplanung	10
IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	13
V. UMWELTBERICHT	15
1. Rechtsgrundlage	15
2. Inhalt und Ziel der FNP-Änderung	15
3. FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes	15
4. Bestandsaufnahme des Umweltzustands	16
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
5.1 Prognose bei Durchführung der Planung	16
5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	17
7. Darstellung von Alternativen	17
8. Maßnahmen zur Überwachung.....	18
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	18
VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19

2.	Auswirkungen auf die Umwelt	19
3.	Verkehr	19
4.	Immissionsschutz	19
5.	Bodenordnende Maßnahmen	20
6.	Kosten und Finanzierung	20
VII.	VERFAHREN	21
1.	Einleitungsbeschluss.....	21
2.	Beschluss zur Änderung des Titels und des Planungsziels	21
3.	Beschluss zum Vorentwurf.....	21
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	22
6.	Überarbeitung des Vorentwurfs	22
VIII.	RECHTSGRUNDLAGEN	23

I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der vorliegende Änderungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FNP) des Ortsteils Zühlsdorf (Feststellungsfassung von 2002) steht im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes nördlich der Basdorfer Straße. Hierbei bildet der im Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. IV/0644/23/25) des Bebauungsplans GML 56 „Alternative Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße an der Gemarkungsgrenze zu Wandlitz“ dargestellte Geltungsbereich die Grundlage für die Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der FNP-Änderungsbereich liegt östlich im Ortsteil Zühlsdorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Er wird im Westen (Flurstück 240, Flur 5) und Süden (Flurstück 242, Flur 5) durch Waldstücke begrenzt. Im Norden und Osten bildet die Kreisgrenze zum Landkreis Barnim die Grenze.

Aufgrund der generalisierenden Darstellungsart des FNP entspricht die Darstellung des FNP-Änderungsbereiches, hier insbesondere der Grenzverlauf zur Gemeinde Wandlitz, nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf und somit nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass der Änderung des FNP Zühlsdorf ist die geplante Aufstellung des Bebauungsplans GML 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“, die das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen beabsichtigt.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Mühlenbecker Land als Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll durch die Ausweisung gewerblicher Flächen gestärkt werden. Gemäß des Leitbildes Gewerbe der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel sollen die wirtschaftlichen Potenziale innerhalb von mehreren regionalen Wachstumskernen koordiniert und systematisch entwickelt werden. Des Weiteren sollen Unternehmen in der Region gefördert und ihnen ein attraktives Umfeld geboten werden.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan GML 56 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bereits gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung auf dem heute dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnenden Areal geschaffen werden.

Im rechtsgültigen FNP des Ortsteils Zühlsdorf (Feststellungsfassung von 2002) wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Westlich und südlich (FNP Zühlsdorf) sowie auch nördlich und östlich (FNP Wandlitz) angrenzend sind Waldflächen dargestellt. Im FNP Zühlsdorf ist eine Randsignatur ergänzend aufgenommen, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ zeigt. Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Dementsprechend wird der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die landwirtschaftliche Fläche soll als gewerbliche Fläche dargestellt werden.

Der Beschluss zur notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 08.05.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (Beschluss-Nr. IV/0644/23/25).

Änderung des Titels und des Planungsziels des Bebauungsplans GML 56

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2023, mit Beschluss-Nr. IV/0644/23/25 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 56 "Alternative Energiegewinnung nördlich der Basdorfer Straße an der Gemarkungsgrenze zu Wandlitz", OT Zühlsdorf beschlossen. Planungsziel war die planungsrechtliche Sicherung von Anlagen zur alternativen Energieerzeugung. Dafür sollte die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alternative Energieerzeugung“ festgesetzt werden.

Um eine flexiblere Entwicklung des Plangebietes gewährleisten zu können, wird das Planungsziel in Abstimmung mit der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt geändert (Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land am 04.03.2024, Beschluss-Nr. IV/0758/23). Neues Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes. Dafür soll die derzeit genutzte Fläche des Flurstücks 242 als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Eine Erweiterung der bisher genutzten Flächen ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden. Die von der Eigentümerin geplante alternative Energieerzeugung ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Der Titel des Bebauungsplans wird in „Gewerbegebiet mit alternativer Energieerzeugung nördlich der Basdorfer Straße“ geändert.

Erneute Änderung des Titels des Bebauungsplans GML 56

Da mit der Einführung des § 32a Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) seit Juni 2024 eine Verpflichtung besteht, mindestens 50 % der Dachflächen von gewerblich genutzten Gebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten, ist das besondere Planungsziel hierdurch bereits gesetzlich vorgegeben und stellt somit kein besonderes Merkmal des Bebauungsplans dar. Um dem gerecht zu werden wird der Titel des Bebauungsplans zum Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt geändert: „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“. Eine Änderung des Planungsziels und der Festsetzungen gehen mit der Änderung des Titels nicht einher. Die von der Eigentümerin geplante alternative Energieerzeugung ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes zulässig.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Bebauung und Nutzung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine weitgehend versiegelte, gewerblich genutzte Fläche. Das Grundstück ist überwiegend mit Carportanlagen bebaut, die für die Installation von Photovoltaikanlagen vorbereitet sind.

Die heutige Nutzung erstreckt sich über die nördliche Änderungsbereichsgrenze hinaus auf das Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf in der Gemeinde Wandlitz. Der überwiegende Teil der Nutzung liegt jedoch innerhalb des Änderungsbereiches. Dennoch muss das vorliegende Plangebiet im Gesamtzusammenhang mit dem genannten nordöstlich angrenzenden Flurstück 10 betrachtet werden. Die nördliche und östliche Änderungsbereichsgrenze verläuft entlang der Kreisgrenze zum Landkreis Barnim und der Gemeinde Wandlitz. Somit befindet sich der überwiegende Teil der nördlichen Bestandshalle und ein Teil des südlich daran angrenzenden Carports außerhalb des Änderungsbereiches.

2. Erschließung

2.1 Motorisierter Individualverkehr

Der Änderungsbereich liegt inselartig nördlich der Basdorfer Straße ohne direkte Anbindung an das öffentliche Straßenland. Die Erschließung erfolgt über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf) an die Zühlsdorfer Straße (siehe Abbildung 1). Beide Liegenschaften gehören derselben Eigentümerin.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz OT Basdorf gesichert werden. Die Zufahrt erfolgt über Zühlsdorfer Straße. Bei dieser handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße.

Über die Basdorfer Straße besteht in Richtung Westen eine Verbindung zur Birkenwerderstraße (K6503) über die wiederum eine Anbindung an die L 21 (Summter Chaussee) und somit an die Autobahn A 10 besteht. Die L 21 führt in Richtung Norden zur B 273 mit der Verbindung zum Mittelzentrum Oranienburg und zur Autobahn A 11.

Die Zühlsdorfer Straße bindet Richtung Osten in Basdorf an die L 100 an, die Richtung Norden wiederum auf die B 273 führt. Richtung Süden verläuft die L 100 nach Schönerlinde.

Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung der Erschließung (gelb dargestellt)



Quelle: Orthophoto, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befindet sich keine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Der Bahnhof Zühlsdorf liegt nördlich des Plangebietes in etwa 2,5 km Entfernung. Von hier aus verkehrt die Regionalbahn RB 27 (Heidekrautbahn; Berlin <> Groß Schönebeck/Schmachtenhagen) im Stundentakt. Das südliche Gebiet der Gemeinde ist über die Haltestellen „Schönfließ“ und „Mühlenbeck-Mönchmühle“ an das Berliner S-Bahn-Netz (S 8 Wildau <> Birkenwerder) angebunden.

2.3 Rad- und Fußverkehr

Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch entlang der Erschließung über das südöstlich angrenzende Flurstück 10, Flur 8 der Gemeinde Wandlitz gibt es separaten Rad- und Fußwege. Südlich des Plangebietes verfügt die Verbindungsstraße zwischen Basdorf und Zühlsdorf über einen einseitigen, straßenbegleitenden etwa zwei Meter breiten Rad- und Fußweg im Zweirichtungsverkehr.

3. Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich hat einen Anschluss an das Wasser- und Stromnetz. Eine Gasleitung liegt in der Basdorfer/Zühlsdorfer Straße. Das Abwasser wird derzeit in eine Sammelgrube geleitet.

Bei Entwicklung des Grundstückes müssen Leitungen ertüchtigt bzw. neu angelegt werden, um die technische Ver- und Entsorgung sicherzustellen.

4. Denkmalschutz

Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in der umliegenden Nachbarschaft befinden sich Bau- oder Bodendenkmäler der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Derzeit befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Eintragungsverfahren für das Bodendenkmal Nr. 70640. Es handelt sich um das Areal des 1936 errichteten, 1944 durch die US Air Force zerbombten und von April 1945 bis 1948 durch die Rote Armee demontierten, sogenannten „Waldwerks“ der Brandenburgischen Motorenwerk GmbH, das ab 1939 als Zwangsarbeiterlager diente.

5. Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich besteht aus dem Flurstück 242 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Zühlsdorf. Das gesamte Flurstück ist in Privateigentum. Das östlich angrenzende Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Basdorf befindet sich im Eigentum derselben Eigentümerin.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Landes- und Regionalplanung

1.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007) wurde am 18.12.2007 vom Land Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze in § 5 zur Siedlungsentwicklung sowie in § 6 zur Freiraumentwicklung relevant.

Gemäß § 5 Absatz 1 LEPro 2007 soll die Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Entsprechend Absatz 2 LEPro 2007 sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Absatz 3 sieht vor, dass eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt wird.

Gemäß § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Da es bereits überwiegend baulich vorgeprägt ist, entsteht hier durch die Realisierung der Planungsabsicht keine neue Siedlungsfläche. Das wirtschaftliche Potenzial der bereits überwiegend versiegelten und durch gewerbliche Nutzungen geprägten Fläche soll durch die Planungsabsicht aktiviert werden.

Da die Nachnutzung eines vorhandenen Standortes vorgesehen ist, stimmt die Planungsabsicht auch mit den Grundsätzen zum integrierten Freiraumschutz überein. Es kommt zu keiner neuen Inanspruchnahme bzw. Zerschneidung des Freiraums. Die Planung kann einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des ländlichen Raumes sein und unterstützt den landesplanerisch gewollten Ausbau erneuerbarer Energien.

1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR trat mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LEPro 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Mühlenbecker Land keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1.

Der Grundsatz 5.1 fordert den Vorrang der Innenentwicklung und Funktionsmischung. Da es sich um eine bereits genutzte Fläche handelt, wird dem Grundsatz entsprochen.

Das Ziel Z 6.2 sieht vor, den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 des LEP HR.

Laut Grundsatz G 8.1 soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Durch die gute regionale und überregionale Erschließung werden lange Wege vermieden.

Laut Grundsatz G 8.3 sollen Planungen an den Klimawandel angepasst werden. Dafür sollen Maßnahmen zu Wasserrückhaltung und -versickerung getroffen werden.

1.3 Regionalplanung

Am 30. April 2019 wurde von der Regionalversammlung die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Dieser Gesamtplan hat zum Ziel, Flächen für den präventiven Hochwasserschutz, für die Rohstoffgewinnung sowie für großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte zu definieren.

1.3.1 Leitbild

Das Regionale Leitbild Prignitz-Oberhavel verfolgt die Zielstellung, gemeinsame Entwicklungsvorstellungen und Aufgaben der Gemeinden für den Planungsraum zu identifizieren. Es basiert auf einer regionalen Standortbestimmung und benennt Entwicklungsrichtungen sowie konkrete Aufgaben. Das Leitbild wird nicht als internes Arbeitsprogramm der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel verstanden, sondern ist an alle Akteure und Akteurinnen in diesem Raum adressiert.

Das Leitbild bildet den Rahmen für die regionale Planung und wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern und Vertreterinnen aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Gesellschaft unter dem Titel "Zukunft mit Kooperation" entwickelt und 2007 von der Regionalversammlung verabschiedet. Es berücksichtigt die Stärken und Schwächen der Region angesichts sich ändernder Rahmenbedingungen, darunter der demographische Wandel, Globalisierung und Wettbewerb sowie Nachhaltigkeit.

Das Leitbild überprüft verschiedene Entwicklungspfade und leitet daraus Leitlinien für die künftige Entwicklung der Region ab. Der Regionalplan orientiert sich an den Leitlinien und übersetzt diese in verbindliche Vorgaben für die räumliche Entwicklung.

Die vier übergeordneten Leitlinien sind unter folgenden Überschriften zusammengefasst.

- Zukunft mit Kooperation Prignitz-Oberhavel
- Die Wirtschaftsregion Berlin – Hamburg – Häfen national
- Die Tourismusregion Prignitz/Ruppiner Land
- Die lebenswerte Region 2030

1.3.2 Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" regelt in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen. 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 raumbedeutsamen Windenergienutzung. Vor dem Hintergrund des laufenden Rechtsbehelfsverfahrens ist der Regionalplan nicht bekanntgemacht worden.

Das Hauptziel besteht darin, die Nutzung von Windenergie auf konfliktarme Bereiche zu konzentrieren. Zu diesem Zweck wurden 34 geeignete Gebiete für die Windenergienutzung festgelegt.

Neben den Eignungsgebieten wird ein Vorranggebiet "Freiraum" festgelegt, um wertvolle Freiraumgebiete und ihre Verbindungen zu schützen. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, um technische Überprägung zu verhindern und die behutsame Entwicklung historisch bedeutender Kulturlandschaften zu fördern. In diesen Vorbehaltsgebieten soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden.

Die Festlegungskarte (Satzung vom 21.11.2018) zum Sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ trifft für das Plangebiet keine Darstellungen. Der Ortsteil Zühlsdorf ist im Norden, Westen und Süden vom Vorranggebiet Freiraum umschlossen.

1.3.3 Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“

Am 25. Januar 2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Dieser Plan zielt darauf ab, in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung zu kennzeichnen. Der Teilplan befindet sich derzeit im Entwurfsstadium.

1.3.4 Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Er dient der Festlegung und Sicherung Grundfunktionaler Schwerpunkte (GSP) in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz. Damit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um.

In der Regel handelt es sich bei den GSP um die am besten ausgestatteten Ortsteile einer Region. Durch planerische Anreize soll sichergestellt werden, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden den GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt. Insgesamt wurden 22 Ortsteile als GSP definiert.

Entsprechend der Festlegungskarte ist für den Ortsteil Zühlsdorf kein Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Südlich des Ortsteils befindet sich der Grundfunktionale Schwerpunkt Nr. 16 – Mühlenbeck.

1.3.5 Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“

Der Regionalplan „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoff) trat am 29.11.2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. Der ReP-Rohstoff sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen.

Als solche gelten Nutzungen, die die Rohstoffgewinnung dauerhaft ausschließen oder erheblich behindern. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie verkehrlichen und technischen Infrastrukturen. Die Lagerstätten werden in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet gesichert.

Gemäß der Festlegungskarte (Satzung vom 24.11.2010) zum Sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ wird für das Plangebiet kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe festgesetzt.

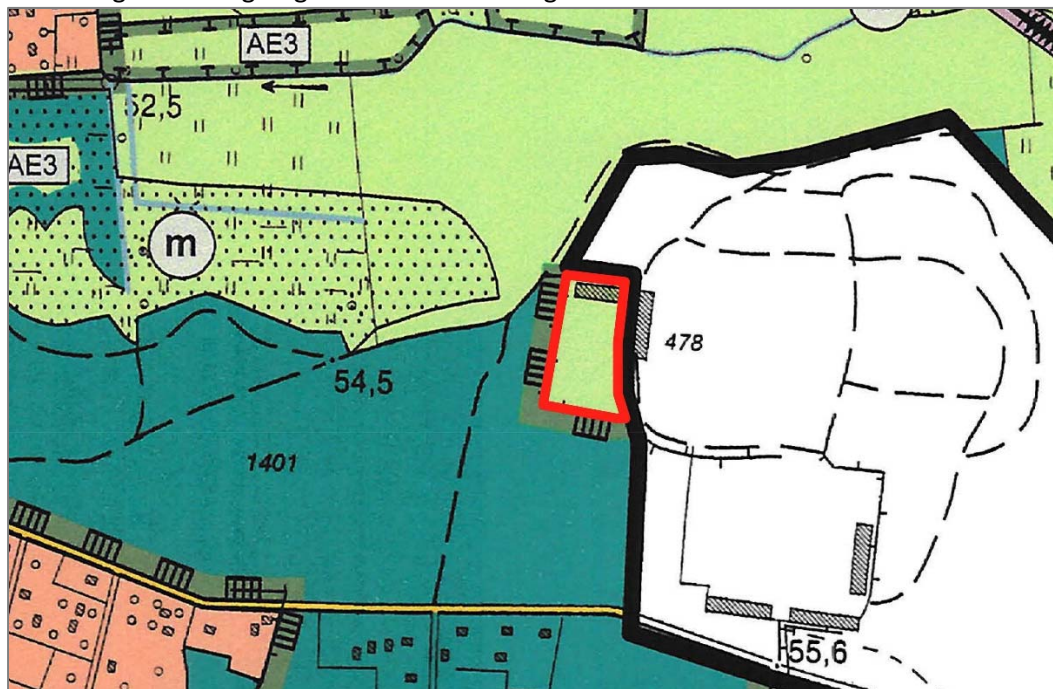
IV. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Bebauungsplan GML 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“ ist nicht aus dem FNP entwickelbar. Mit der geplanten Änderung des FNP sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes B-Plan GML Nr. 56 im Ortsteil Zühlsdorf geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gemäß § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll mit der Aufstellung des B-Plans die Änderung des FNP im Parallelverfahren mit Beschluss vom 08.05.2023 erfolgen. Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche.

Im rechtsgültigen FNP des Ortsteils Zühlsdorf (Feststellungsfassung von 2002) wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der generalisierenden Darstellungsart des FNP entspricht die Darstellung des Änderungsbereiches im FNP, hier insbesondere der Grenzverlauf zur Gemeinde Wandlitz, nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf und somit nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 2).

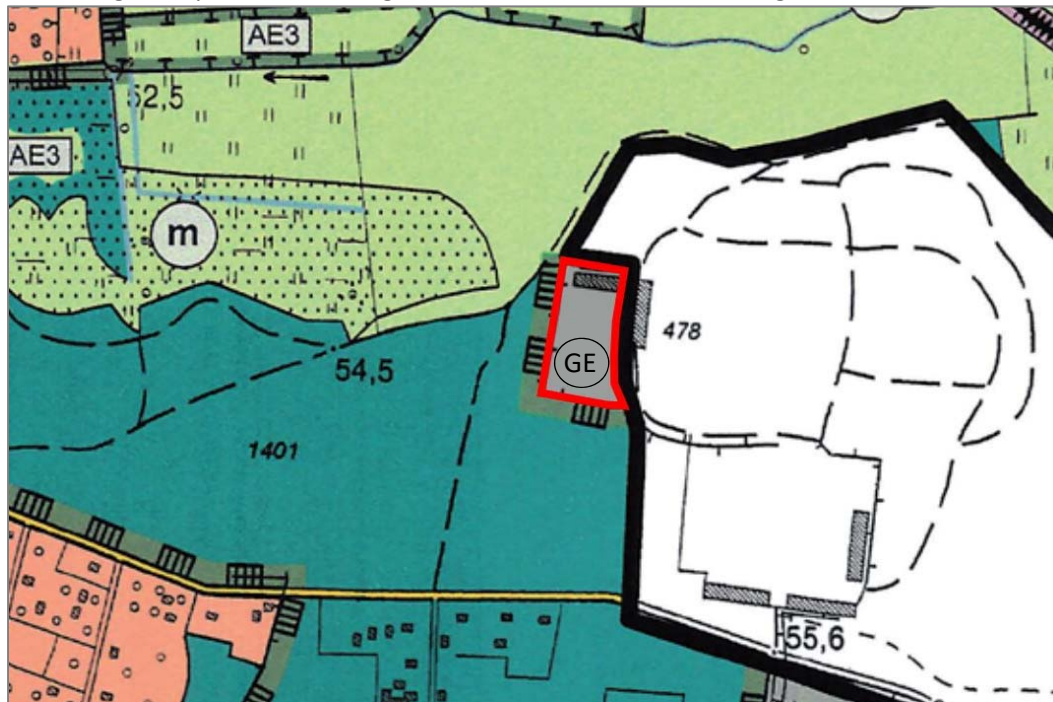
Abbildung 2: Rechtsgültiger FNP mit Änderungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

Die Änderungsfassung des FNP bildet das Planungsziel des Bebauungsplans GML 56 ab, den Geltungsbereich als Gewerbegebiet zu entwickeln. Aufgrund der generalisierten Darstellung des FNP werden die Waldflächen am Rand des Geltungsbereiches nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen. Die ergänzend aufgenommene Randsignatur, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ darstellt, bleibt erhalten.

Abbildung 3: Geplante Änderung des FNP Zühlsdorf mit Änderungsbereich



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land; Bearbeitung: PFE

V. UMWELTBERICHT

1. Rechtsgrundlage

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2. Inhalt und Ziel der FNP-Änderung

Das Änderungsgebiet ist im FNP (Feststellungsfassung: 2002) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderungsfassung des FNP bildet das Planungsziel des Bebauungsplans GML 56 ab, den Geltungsbereich als Gewerbegebiet zu entwickeln. Aufgrund der generalisierten Darstellung des FNP werden die Waldfläche und die Privaten Grünflächen am Rand des Geltungsbereiches nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen. Die ergänzend aufgenommene Randsignatur, die das umliegende Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ darstellt, bleibt erhalten.

Die Planänderung dient der Anpassung an die geänderten Planungsziele für den Geltungsbereich und der städtebaulich geordneten Entwicklung im Gemeindegebiet. Sie hat keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans insgesamt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 56 „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“ geändert (vgl. I.2).

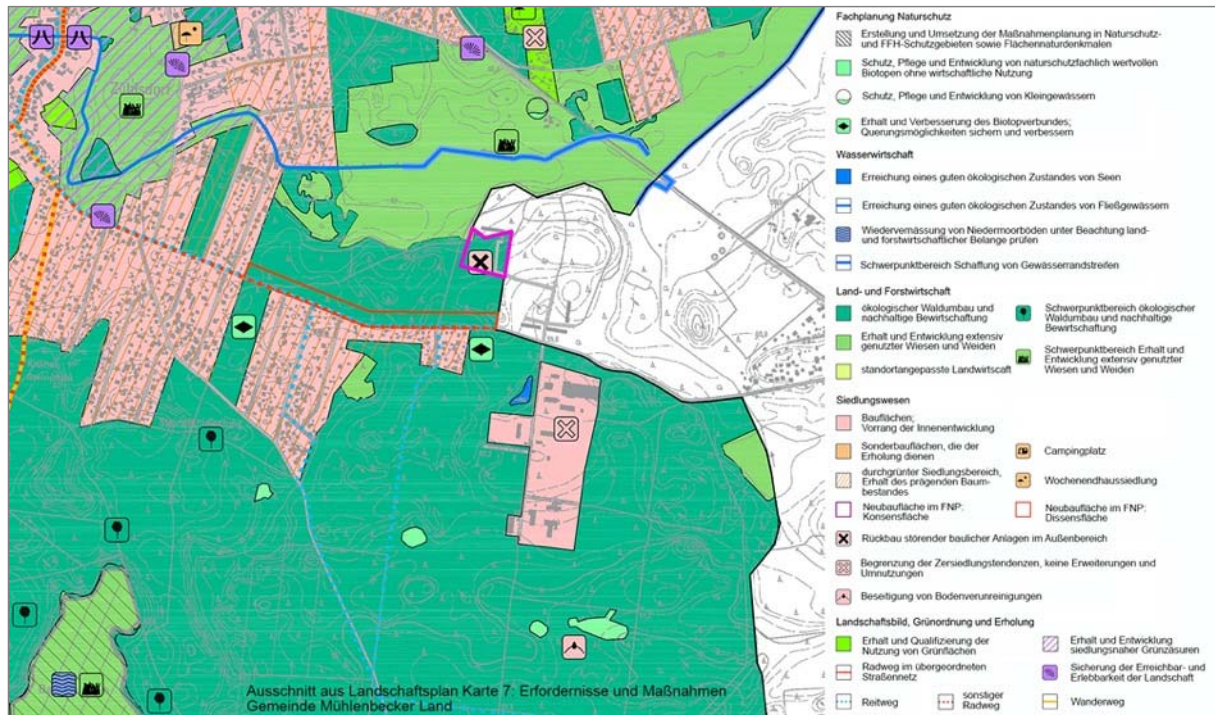
3. FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Parallel zum FNP wurde 2019 der Entwurf des Landschaftsplans (LP) 2019 für die Gemeinde Zühlsdorf erarbeitet. Für Zühlsdorf stehen als Entwicklungsziele die Sicherung und Verbesserung der Wasserhältnisse der Niedermoore, Feuchtniederungen und Fließgewässer sowie die Förderung des landschaftsverträglichen Tourismus und die Verbesserung der Nutzbarkeit der Landschaft für die Erholung im Vordergrund. Die maßvolle Siedlungsentwicklung hat absoluten Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher un bebauter Bereiche. Die Bereiche außerhalb des LSG sind zu nutzen.

Für die baulich genutzte Fläche in Insellage innerhalb umgebender Waldflächen wird das Ziel eines Rückbaus störender baulicher Anlagen im Außenbereich formuliert.

Für die umliegenden Waldflächen wird ein ökologischer Waldumbau sowie eine nachhaltige Bewirtschaftung angestrebt. Die forstlichen Kiefernmonokulturen sind schrittweise zu naturnäheren Mischwaldbeständen umzugestalten.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsplans (Stand 2019)



Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land

4. Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Im Plangebiet finden sich sandige Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Die Fläche ist über die Hälfte versiegelt. Die übrige Fläche ist mit Waldbäumen und Ruderalvegetation bestanden. Es handelt sich um eine Konversionsfläche.

Die Fläche wurde um 1930 für die Bramo (Brandenburgischen Motorenwerke) erworben und in der Folge bebaut. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Anlagen demontiert und nach Russland verbracht. Danach nutzte das Ministerium für Staatssicherheit das Gelände. Nach 1990 ging das Gelände an die Deutsche Telekom. Zwischenzeitlich wurden Kraftfahrzeugen auf der Fläche abgestellt, die von Behörden sichergestellt wurden. Die weiterhin gewerblich genutzte Fläche wird derzeit vielfältig zu Lagerzwecken genutzt.

Mit Ausnahme der bereits versiegelten, gewerblich genutzten Fläche ist der Änderungsbereich des FNP überwiegend mit Waldbäumen bestockt. Diese sind als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg einzustufen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Naturpark Barnim sowie allseitig direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei einer Änderung der Fläche für Landwirtschaft in eine Gewerbefläche sind insofern keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen infolge der FNP-Änderung zu erwarten, als die faktisch ausgeführte Nutzung bereits einer Gewerbenutzung entspricht.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung war der Änderungsbereich durch die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche als Rückbaufläche vorgesehen. Diese Kompensationswirkung für Natur und Landschaft durch flächenhafte Entsiegelung entfällt mit der Änderung in eine Gewerbefläche.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan GML Nr. 56 „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“ aufgestellt, der die Fläche der FNP-Änderung beinhaltet. Die Umweltprüfung im Flächennutzungsplan muss sich folglich nur auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränken, die in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden bzw. nicht berücksichtigt werden konnten. Zusätzliche, über im Bebauungsplanverfahren hinausgehende Umweltauswirkungen, konnten für die FNP-Änderung jedoch nicht festgestellt werden.

Mit der Bestätigung der ausgeübten Nutzung sind zuvorderst Auswirkungen auf die vorhandene Tierwelt zu erwarten. Die aktuellen baulichen Strukturen sowie die Nutzung als Lager unterschiedlichster Art begünstigen Quartiere für Fledermäuse gleichermaßen wie die Gebäude brütender Vogelarten. Bei Abriss von Gebäuden sind daher Ersatzniststätten bzw. Fledermauskästen in einer gutachterlich noch näher zu bestimmenden Anzahl an angrenzenden Bäumen sowie künftigen Gebäuden vorzusehen, so dass bei Umsetzung der Planung Vermeidung und (wenn erforderlich) vorgezogener Ausgleich vorgesehen wird, damit es zu keinen Verstößen gegen die Gebote des § 44 BNatSchG kommen kann.

Für die Bewertung der Schallimmissionen auf die weiter entfernt liegenden Allgemeinen Wohngebiete an der Basdorfer Straße wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange seitens des Landesamtes für Umwelt die Auswirkungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überschlägig mit folgendem Ergebnis geprüft: „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 vertretenden Belange des Immissionsschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand zugestimmt werden.“ (vgl. Stellungnahme vom 17.05.2024).

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung ist vom Status Quo einer gewerblichen Nutzung auf den versiegelten Flächen auszugehen. Die bestehenden Waldflächen bleiben ebenfalls erhalten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Wegen des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplans können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erst auf der nachfolgenden Planungsebene festgelegt werden.

7. Darstellung von Alternativen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 56 „Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße“ im Parallelverfahren liegen keine Alternativen außer der Nullvariante vor.

8. Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund dieser Flächennutzungsplanänderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der entsprechenden konkreten Bebauungsplanung festgelegt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Für die Schutzgüter Klima und Luft, Flora und Fauna, Kultur- und Sachgüter sind aus der Änderung einer Fläche für Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche faktisch keine negativen Auswirkungen für die abiotischen und biotischen Schutzgüter zu erwarten, da diese Nutzung bereits ausgeübt wird. Jedoch entfällt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Rückbaupotenzial von Siedlungsflächen. Auswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiet (LSG „Westbarnim“) sind im Rahmen der parallel geführten verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der zulässigen Nutzungen zu überprüfen.

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bereits heute wird das Plangebiet gewerblich genutzt. Durch die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll das Potenzial des bereits großflächig versiegelten Geländes aktiviert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Darüber hinaus sollen die naturräumlich geprägten Randbereiche als Grünflächen und Flächen für Wald in ihrem Bestand gesichert werden. Somit bestehen keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im beiliegenden Umweltbericht beschrieben.

In Bezug auf die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen werden im weiteren Verfahren die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geprüft und entsprechend in die Planung aufgenommen.

3. Verkehr

Durch die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet sind zusätzliche Verkehre auf der Zühlsdorfer bzw. Basdorfer Straße zu erwarten. Die genannte Straße weist derzeit eine geringe Verkehrsbelastung auf. Da es sich beim Plangebiet um ein relativ kleines Gewerbegebiet (ca. 1,4 ha) handelt, ist die durch den Bebauungsplan zu erwartende Zusatzbelastung nicht erheblich.

Da der Änderungsbereich selbst über keine direkte Erschließung über das öffentliche Straßenland verfügt, erfolgt die Anbindung über das südöstlich angrenzende Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c in 16348 Wandlitz, Ortsteil Basdorf (Flurstück 10, Flur 8, Gemarkung Wandlitz). Beide Liegenschaften sind einer Eigentümerin zugehörig. Die Erschließung wird durch ein einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Südlich des Plangebietes verfügt die Verbindungsstraße zwischen Basdorf und Zühlsdorf über einen einseitigen, straßenbegleitenden etwa zwei Meter breiten Rad- und Fußweg. Dieser wird bereits durch die Zufahrt auf das Grundstück Zühlsdorfer Straße 22c unterbrochen. Da das Plangebiet über ebendieses Grundstück erschlossen werden soll, kommt es hier zu keiner weiteren Auswirkung auf den genannten Rad- und Fußweg.

4. Immissionsschutz

Trotz geplanter Ausweisung als Gewerbegebiet ist durch die inselartige Lage des Änderungsbereiches nicht mit einer nennenswerten Zunahme von Immissionsbelastungen für die Bevölkerung zu rechnen. Die nächsten Wohngebäude befinden sich in ca. 200 m Luftlinie südlich des Plangebietes. Die Wohnsiedlung liegt eingebettet in Waldstücke. Südlich der Basdorfer Straße in etwa 450 m Luftlinie von der Wohnsiedlung entfernt, besteht die Hoffmann Container & Selbstlader GmbH. Hierbei handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Aufgrund der beschriebenen inselartigen Lage des Plangebietes eingebettet in Waldstücke und der Distanz zur südlich gelegenen Wohnsiedlung wird eine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebieten und Wohnbebauungen gemäß § 50 BImSchG vermieden. Dementsprechend ist eine Steuerung der Immissionsituation im Bebauungsplan nicht notwendig.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land entstehen keine Aufwendungen. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig von der Eigentümerin getragen.

VII. VERFAHREN

1. Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplans GML Nr. 56 „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung“ wurde am 08.05.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (Beschluss-Nr. IV/0644/23/25).

Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans mit Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 08.05.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst (Beschluss-Nr. IV/0643/23/25) und am 09.05.2023 bekanntgemacht.

2. Beschluss zur Änderung des Titels und des Planungsziels

Um eine flexiblere Entwicklung des Plangebietes gewährleisten zu können, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf ihrer Sitzung am 04.03.2024, mit Beschluss-Nr. IV/0757/23 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans GML Nr. 56 hinsichtlich des Titels und des Planungsziels in „Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße“ geändert.

3. Beschluss zum Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 04.03.2024 den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Beschluss Nr. IV/0759/23).

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 1 vom 05.04.2024. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 15.04.2024 bis zum 17.05.2024 während im gemeinsamen Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, 16567 Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19 aus. Ergänzend wurden die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land und im zentrale Internetportal des Landes Brandenburgs zugänglich gemacht.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 15.04.2024. Insgesamt wurden 39 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 7 Nachbargemeinden angeschrieben; 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 4 Nachbargemeinden haben sich geäußert.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 15.05.2024 stehen der angezeigten Planungsabsicht die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 17.04.2024 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitgeteilt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 56 der Gemeinde Mühlenbecker Land ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist. Es stehen der beabsichtigten Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen

6. Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde überarbeitet. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen.

VIII. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023.