#### 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)

Steffen Materne

Dienstgebäude

Storkower Str. 97, 10407 Berlin

Ortsteil Prenzlauer Berg

7immer

Telefon

030 90295-

3337

030 90295-0 Vermittlung 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

Sprechzeiten:

**Berliner Bank** 

S-Bahn Greifswalder Straße, S-Bahn Landsberger Allee; Bus: 156, 200 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): Postbank Berlin

Landesbank Berlin - Berliner Sparkasse

**Bankleitzahl** 100 100 10 100 708 48 100 500 00

Kontonummer 246 176 104 051 316 4400 416 361 0001 PRNKDEFF DEUTDEDB110 BELADEBEXXX DE20 1001 0010 0246 1761 04 DE24 1007 0848 0513 1644 00 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 Carporthallen 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

stelly. Fachbereichsleiter



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

PFE-Büro für Stadtplanung Oranienplatz 5 10999 Berlin

### Landesbetrieb Forst Brandenburg

- untere Forstbehörde -

Forstamt Oberhavel Plötzenstraße 17 16775 Löwenberger Land/OT Neuendorf

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

<u>Telefon</u>

Fax

Forstamt Oberhavel

Plötzenstraße 17

16775 Löwenberger Land

(033051) 90731

(033051) 900026

Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen Helaba, BLZ: 30050000, Kto.-Nr. 7035000038

BIC WELADEDD IBAN DE98 3005 0000 7035 0000 38

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

## Landesbetrieb Forst Brandenburg

untere Forstbehörde

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	Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Änderungsbereich "Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße"
Ansprechpartner*in:	Martina Pape
Referat:	T21
Telefon:	03391 838 549
E-Mail:	TOEB@LfU.Brandenburg.de
Aktenzeichen (intern):	Stn. 079/24 T21

Bitte zutreffendes ankreuzen ☑ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung ☐

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:	

Immissionsschutz Seite 1 von 3

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

4. Weitergehende Hinweise	
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
$\boxtimes$	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### 1. Sachstand

Gegenstand der Stellungnahme ist der Vorentwurf (Stand 22.12.2023) zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Mühlenbecker Land Ortsteil Zühlsdorf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der Änderungsbereich beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplans GML Nr. 56 "Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße". Die Änderung des Flächennutzungsplans Ortsteil Zühlsdorf erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche, um die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Zühlsdorf, nördlich der Basdorfer Straße in Insellage, umgeben von Waldflächen. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um einen bestehenden gewerblich genutzten Standort.

#### 2. Stellungnahme

Die vorliegende Änderung des FNP wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BlmSchG¹ i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB² geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BlmSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Immissionsschutz Seite 2 von 3

\_

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Baugesetzbuch 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

#### Auswirkungen der Planung

Punkt 3, S. 18: Die Aussage, dass durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes keine zusätzlichen Verkehre auf der Zühlsdorfer bzw. Basdorfer Straße zu erwarten sind, ist vermutlich für die derzeitige Nutzung zutreffend. Eine abschließende Beurteilung der Verkehrsbelastung kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt werden. Dies hat in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erfolgen, wenn bekannt ist, welche Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen.

Punkt 4, S. 18: Aufgrund eigener überschlägiger Berechnungen der vom Gewerbegebiet ausgehenden möglichen Emissionen kann der Aussage gefolgt werden, dass durch die Darstellung als Gewerbegebiet keine Zunahme von Immissionsbelastungen für die Bevölkerung hervorgerufen wird. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind jedoch einzelfallbezogene Betrachtungen ggf. gutachterliche Untersuchungen, je nach anzusiedelndem Gewerbe, erforderlich.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BlmSchV<sup>3</sup> unterliegen. Weitergehende Angaben zu den Belangen des Störfalls sind somit nicht erforderlich.

#### 3. Fazit

Der Planungsgrundsatz wird erfüllt. Dem Vorentwurf zur Änderung des FNP Ortsteil Zühlsdorf kann aus Sicht der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

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.

Immissionsschutz Seite 3 von 3

\_

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBI. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328)



Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 I D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

PFE - Büro für Stadtplanung Oranienplatz 5

#### 10999 Berlin

- nur per Mail -

# Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Abteilung Archäologie

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4–5 D-15806 Zossen

Dezernat Archäologische Denkmalpflege Gebietsbodendenkmalpflege Oberhavel / Teltow-Fläming

Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Brather

Telefon: 03 37 02 / 211 14 06

Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20

Telefax: 03 37 02 / 211 12 02

martina-johanna.brather@bldam.brandenburg.de

Internet: https://bldam-brandenburg.de

Wünsdorf, den 19. April 2024

Ihr Zeichen Unser Zeichen

BRA 2024: FP/07/ 1 Zühlsdorf, OHV, Änderung Flächennutzungsplan "Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung nördlich der Basdorfer Straße" – Vorentwurf – Ihr Schreiben vom 15.4.2024 Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Planung liegt 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 (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um das im Eintragungsverfahren befindliche Bodendenkmal Nr. 70640, 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.

Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgD-SchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:

- 1. Das Vorhaben liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals.
- 2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen über den bereits vorhandenen Bestand hinaus, die Aufnahme vorhandener und die Neuanlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen usw. bedürfen 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).

Seite 2

Abhängig von Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe sind diese Maßnahmen ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also ggf. 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 Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum in der Regel 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.

- 3. 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).
- 4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen. Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.

#### Hinweis:

Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Der Landrat



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: Raum-Nr.: Telefon:

Telefax: E-Mail: Adresse: Frau Rüther 3.20

03301 601-3646 03301 601-80517 Bauordnung.Planung@oberhavel.de 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

#### Α 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 Umweltberich, 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

- 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 (BGBI. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 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 <u>Textliche Festsetzungen</u>

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 schadhaften 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 auszulegen. 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 RASt 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 ringsherum 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 Bundesnaturschutzgesetztes 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 Wildwechselmöglichkeiten. Hier müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um den Eingriff abzumildern.

#### C SCHLUSSBEMERKUNGEN

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

In Vertretung

Hamelow