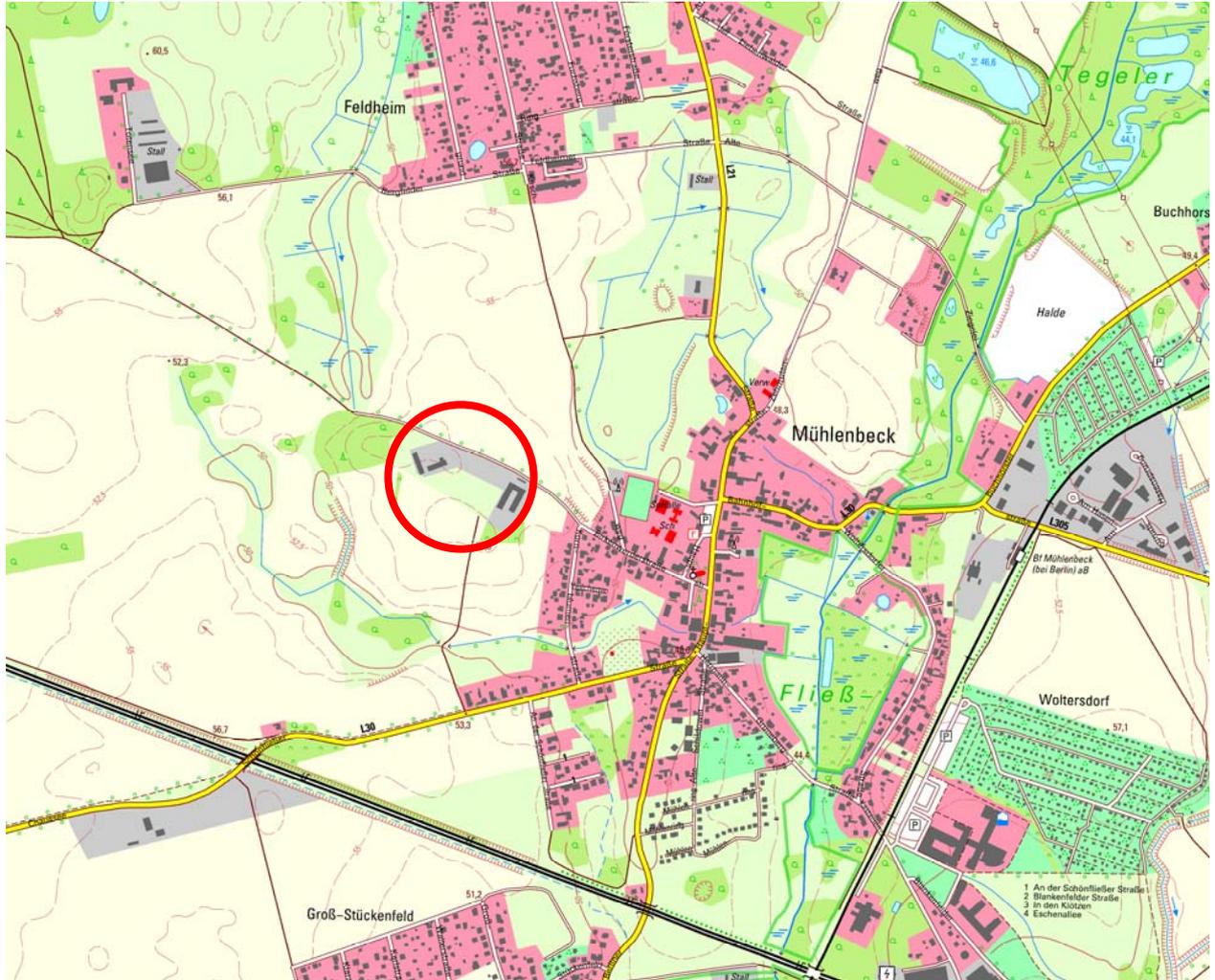


GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, ORTSTEIL MÜHLENBECK

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 11 "KOMMUNALER BETRIEBSHOF", OT MÜHLENBECK



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches/BauGB)¹

Stand: Oktober 2016

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722)

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Mühlenbeck, südlich der Birkenwerderstraße, hat eine Fläche von ca. 0,8 ha und ist relativ zentral innerhalb des gesamten Gemeindegebiets gelegen. Über die Birkenwerder Straße besteht neben der direkten Straßenverkehrsanbindung an den Ortsteil Mühlenbeck auch eine unmittelbare Erreichbarkeit der anderen Ortsteile. Östlich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend, bestehen gewerbliche Nutzungen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen östlich des Plangebietes, im Bereich Kornblumenstraße, in einer Entfernung von ca. 150 m. In ähnlicher Entfernung zum Plangebiet und ebenso östlich davon befindet sich der Standort der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule.

Wesentlicher Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Plangebiet als "Gemeinbedarfsfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof" festgesetzt. Auf Grund dieser Konkretisierung der Planinhalte sind innerhalb des Plangebietes künftig nur solche Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig, die letztendlich dem Zweck "Kommunaler Betriebshof" dienen. Darin liegt die besondere Zweckbestimmung des künftigen Baugebietes.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Standort Birkenwerderstraße (ehemalige landwirtschaftliche Gewerbe- und Hoffläche) wird bereits gegenwärtig für die Zwecke des kommunalen Betriebshofs genutzt und erfüllt durch seine zentrale Lage im Gemeindegebiet und die Lage im Ortsteil Mühlenbeck sowie durch seine bereits vorhandene "Ausstattung" alle Voraussetzungen, um einen kommunalen Betriebshof effektiv zu organisieren. Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, die innerhalb des Planverfahrens durchgeführt wurde. Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurde ein grünordnerisches Fachgutachten erarbeitet. Innerhalb der Erarbeitung dieses Fachgutachtens wurde im Sommer 2012 eine Bestandsaufnahme zum Vorkommen geschützter Tierarten im Plangebiet durchgeführt, die durch eine weitere Begehung im Juni 2014 aktualisiert wurde.

Von wesentlicher Bedeutung bei der Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Ermittlung der planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt war die Tatsache, dass im Verlauf des Planverfahrens der Entwicklungsgedanke für die Plangebietsfläche (bauliche und funktionelle Entwicklung, umfangreiche Neubaumaßnahmen, Standortzentralisierung etc.) gegenüber dem Gedanken der Flächensicherung im Bestand und der Schaffung von Baurecht für bestandserhaltende und sichernde Maßnahmen zurück getreten ist. Insofern besteht die Intention des Plans darin, die planungsrechtlich gesicherte Basis zu schaffen, erforderliche bestandserhaltende und sichernde Maßnahmen durchführen zu können.

Im Rahmen der Umweltprüfung war grundsätzlich zu beachten:

- Mit Ausnahme einer mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Fläche im Norden des Plangebietes wird zum Zeitpunkt der Planfestsetzung die gesamte Fläche zu Lagerzwecken genutzt (Lagergebäude/"Schuppen", Container, Bauwagen, Betonflächen, unbefestigte Freiflächenlager).
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grund des Bebauungsplans über die bestehende Umgrenzung der Fläche des Betriebshofes hinaus erfolgt nicht.
- Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des bereits bestehenden öffentlichen Straßennetzes. Hier war zu prüfen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten sind.

- Des Weiteren war zu prüfen, inwieweit die Planung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen
 - > auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
 - > auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - > umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
 - > umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwarten lässt. Dazu wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt, auf deren Grundlage die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung prognostiziert wurde.

Fazit

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand im Plangebiet und in dessen Umgebung voraussichtlich nicht erheblich verändern wird. Die grundlegenden Ursachen hierfür sind die generelle Intention des Plans, Planfestsetzungen zu treffen, die sich deutlich am Bestand orientieren und geeignet sind, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen. Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung der Planung ist zu erkennen, dass sich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus Eingriffen in Natur und Landschaft ergeben. Die ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden können innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Dem Artenschutz kann entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

Die Betrachtungen des Menschen, seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt haben gezeigt, dass eine über die gegenwärtige Situation hinausgehende Nutzung des Betriebshofes nicht geplant ist. Auf Grund dessen, dass es sich um einen Eigenbetrieb der Gemeinde handelt, kann die künftige Nutzung seitens der Gemeinde so beeinflusst werden, dass eine erhebliche Nutzungsintensivierung ausgeschlossen wird. Somit ist die Gemeinde selbst in der Situation und Pflicht, die der Umweltprüfung im Planverfahren zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen und Betriebshofsituation zu steuern und so zu beeinflussen, dass die Grundintention der Planung als Basis der Abwägung bestehen bleibt. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge, der räumlichen Trennung zwischen Betriebshof und schutzbedürftigen Nutzungen und der Tatsache, dass insbesondere beim Fahrzeugverkehr (Zu- und Abfahrten) mit keinen erheblichen Zuwächsen zu rechnen ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt auf Grund der Planung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der Abwägung im Planungsprozess ergibt sich kein Erfordernis von Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches im Zuge der Planumsetzung.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lassen sich auf folgende wesentliche Schwerpunktbereiche zusammenfassen:

- (A) Bedenken bezüglich der künftigen Verkehrserschließung und der künftigen Anzahl an Zufahrten zum Betriebshof im Hinblick auf eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straßen, Befürchtungen bezüglich einer daraus resultierenden Zunahme der Immissionsbelastungen in diesen Straßen (Verkehrslärm)
- (B) Zweifel an der Eignung der bestehenden Straßen für die Erschließungszwecke des Betriebshofes
- (C) Generelle Ablehnung der Planung auf Grund der befürchteten negativen Auswirkungen für die Anwohner in den benannten Straßen (Birkenwerderstraße/Kornblumenstraße)

Berücksichtigung:

Im Rahmen des teilweise parallel laufenden, später dem Bebauungsplanverfahren vorgelagerten FNP-Änderungsverfahrens wurden inhaltlich gleichlautende Stellungnahmen vorgebracht. Auf Grund dieser Stellungnahmen insgesamt ist der Planungsgrundsatz des Bebauungsplans im Rahmen der Entwurfserarbeitung modifiziert worden und der funktionelle Entwicklungsgedanke für die Fläche des Betriebshofes ist gegenüber dem Planungsziel der Bestandserhaltung und bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung zurückgetreten.

Im Verlauf der nachfolgenden öffentlichen Auslegungen des Planentwurfs sind keine weiteren planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Behördenbeteiligungen

Die planungsrelevanten inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- (A) Hinweise auf entgegenstehendes Landesrecht auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Berücksichtigung:

Hier erfolgte bereits im Rahmen der dem Bebauungsplan vorgelagerten Änderung des Flächennutzungsplans die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet, so dass dieser Belang der Planung nicht mehr entgegenstand.

- (B) Hinweise auf Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Berücksichtigung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der in den Stellungnahmen ergangenen Hinweise wurden die artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und bewältigt, so dass diese der Planung nicht entgegenstehen.

Die im Rahmen der Beteiligungen zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen enthielten grundsätzliche Zustimmungen zur Planung. Teilweise wurden ergänzend fachspezifische Hinweise gegeben, deren Inhalte jedoch keine Auswirkungen auf die Entwurfsinhalte hatten. Einzelne Hinweise wurden zum Anlass genommen, die Begründung zu aktualisieren bzw. zu vervollständigen.

Gründe für die Wahl des Plans

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Ergebnis durchgeführter Standortprüfungen im Rahmen der Planung war festzustellen, dass die Gemeinde über keine anderweitigen Liegenschaften verfügt, die als Standortalternative für einen kommunalen Betriebshof geeignet wären. Daher wird der Standort an der Birkenwerderstraße priorisiert. Hinzu kommt, dass dieser Standort bereits gegenwärtig für die Zwecke des kommunalen Betriebshofes genutzt wird. Seine zentrale Lage im Gemeindegebiet, die Lage im Ortsteil Mühlenbeck und seine vorhandenen Befestigungen (alte Siloanlage, befestigte Lagerflächen) bilden gute Voraussetzungen zum Betreiben eines gemeindlichen Betriebshofes.

Gleichfalls ist zu beachten, dass eine Entscheidung zum Standort an der Birkenwerderstraße den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung des LEP B-B entspricht, hier: Grundsatz 4.4, Abs. 1 (Nachnutzung ziviler Konversionsflächen) und Abs. 2 (Zulassung von städtebaulich nicht integrierbaren Vorhaben auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen).

Der im März 2016 geänderte Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof" dar. Da nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, besteht mit Wirksamwerden dieser FNP-Änderung der erforderliche bauleitplanerische Zusammenhang zum Bebauungsplan, so dass auch unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen.

Abwägung

Die im Rahmen der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Über die Abwägung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Oktober 2016 beschlossen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 10. Oktober 2016 mit Beschluss-Nr. III/0359/16/13 den Bebauungsplan GML Nr. 11 "Kommunaler Betriebshof", OT Mühlenbeck in der Fassung vom August 2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

In Kraft treten des Bebauungsplans

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 5/13. Jahrgang vom 2. November 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land,

.....
(Datum)

.....
Unterschrift