

**BEBAUUNGSPLAN GML
NR. 11
"KOMMUNALER BETRIEBSHOF"**



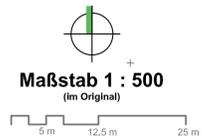
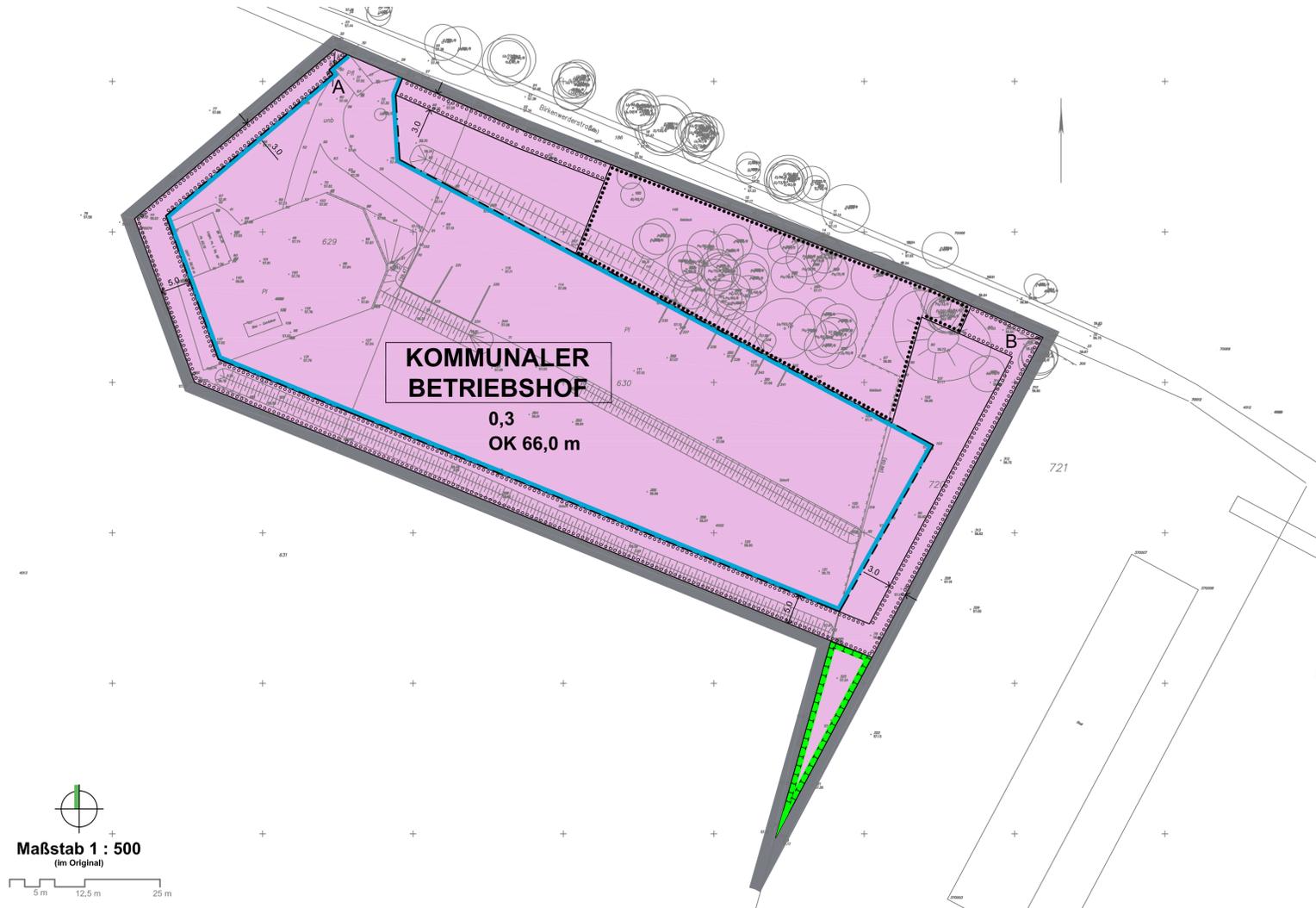
**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND
ORTSTEIL MÜHLENBECK**

SATZUNG

STAND: AUGUST 2016

Beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung
am 10. Oktober 2016
Redaktionell aktualisiert für Ausfertigung
Oktober 2016

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof"/Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl/GRZ = 0,3
 - OK 66,0 m Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß über DHHN 92
 - 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - 1.4 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/"Maßnahmenfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Umgrenzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Erhaltungsfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Pflanzfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 1.5 Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
 - Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen, z. B.: 3,0 m
 - A; B ... Bezeichnung von Linienpunkten/Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen
3. PLANGRUNDLAGE
 - Amtlicher Lageplan
Ingenieurbüro Schech, Oranienburg, September 2012

TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung/ Gemeinbedarfsfläche "Kommunaler Betriebshof"**

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig, die dem Zweck des kommunalen Betriebshofes dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2. **Maß der baulichen Nutzung/Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung darf durch die Grundflächen von

 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung,
 3. Zufahrten, die der inneren Erschließung des Baugebietes dienen (einschließlich erforderlicher Feuerwehrzufahrten)

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

Darüber hinaus darf diese Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,45 durch unbefestigte, betriebsbedingte Lagerplätze, die der Zweckbestimmung des Betriebshofes dienen, überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
3. **Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes sind

 1. Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung sowie
 2. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4. **Verkehrflächen/Straßenbegrenzungslinie**

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. **Grünfestsetzungen**
 - 5.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur/"Maßnahmenfläche"**

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

 - Abplaggen der Hochstauden-Bestände und teilweises Überschütten der Fläche mit einer 20 cm dicken Sandschicht,
 - Ausbringen einer Ansaat aus trockenrasentypischen Pflanzen auf den Sandflächen,
 - Aufschüttung eines ca. 1 m hohen und ca. 3 m langen Sandwalls mit einem Kern aus Steinen oder Baumwurzeln zur frostsicheren Überwinterung,
 - Anlage von mehreren Reisighaufen, Flächengröße 1 m x 1 m, ca. 50 cm hoch.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.2 **Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Erhaltungsfläche"**

Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu pflegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 5.3 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen/"Pflanzfläche"**

Heckenpflanzungen
Innerhalb dieser Fläche sind mindestens zweireihige, freiwachsende Hecken aus standorttypischen heimischen Gehölzarten anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 4 Bäume mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 40 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm anzupflanzen.

Die Auswahl der Arten hat gemäß der Anlage 1 des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur "Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" vom 18. September 2013 zu erfolgen (ABI Bbg. Nr. 44 vom 23.10.2013, Seite 2812).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

HINWEIS (OHNE NORMCHARAKTER)

Kampfmittelbelastung
Gemäß Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 2. Februar 2015) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes. Vor der Ausführung von Erdarbeiten in der Kampfmittelverdachtsfläche ist eine "Kampfmittelfreiheitsbescheinigung" erforderlich. Die Kampfmittelverdachtsflächenkarte kann in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich Bauen und Umwelt, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 10. Oktober 2016 von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. III/0359/16/13 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. Oktober 2016 gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, (Datum/Siegel) Bürgermeister
 2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom September 2012 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, (Datum/Stempel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 3. Ausfertigung

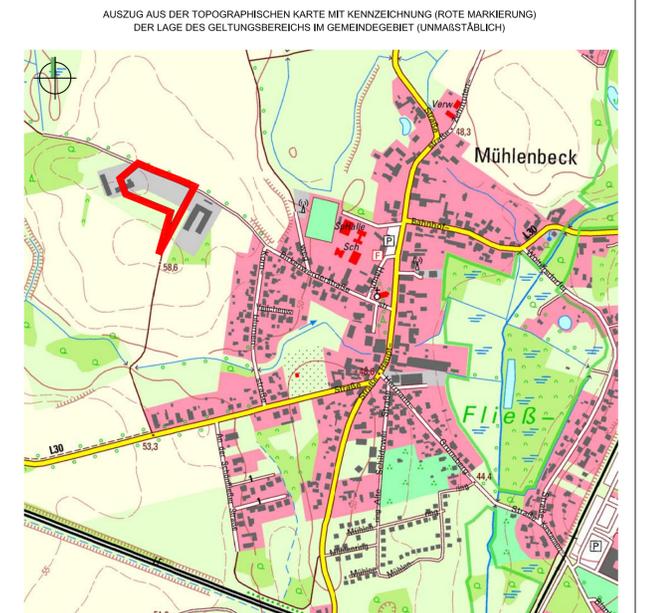
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, (Datum/Siegel) Bürgermeister
 4. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, (Datum/Siegel) Bürgermeister

GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, ORTSTEIL MÜHLENBECK

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 11 "KOMMUNALER BETRIEBSHOF"
SATZUNG

STAND: AUGUST 2016
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 10. OKTOBER 2016



GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, ORTSTEIL MÜHLENBECK

**BEBAUUNGSPLAN GML NR. 11
"KOMMUNALER BETRIEBSHOF"**

SATZUNG

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

einschließlich Hinweis (ohne Normcharakter)

Stand: August 2016
Beschlissen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Oktober 2016

TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung/ Gemeinbedarfsfläche "Kommunaler Betriebshof"

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig, die dem Zweck des kommunalen Betriebshofes dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung/Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. Zufahrten, die der inneren Erschließung des Baugebietes dienen (einschließlich erforderlicher Feuerwehrezufahrten)

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

Darüber hinaus darf diese Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,45 durch unbefestigte, betriebsbedingte Lagerplätze, die der Zweckbestimmung des Betriebshofes dienen, überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

3. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes sind

1. Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung sowie
 2. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,
- nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünfestsetzungen

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur/"Maßnahmenfläche"

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abplaggen der Hochstauden-Bestände und teilweises Überschütten der Fläche mit einer 20 cm dicken Sandschicht,
- Ausbringen einer Ansaat aus trockenrasentypischen Pflanzen auf den Sandflächen,
- Aufschüttung eines ca. 1 m hohen und ca. 3 m langen Sandwalls mit einem Kern aus Steinen oder Baumwurzeln zur frostsicheren Überwinterung,
- Anlage von mehreren Reisighaufen, Flächengröße 1 m x 1 m, ca. 50 cm hoch.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Erhaltungsfläche"

Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu pflegen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen/"Pflanzfläche"

Heckenpflanzungen

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens zweireihige, freiwachsende Hecken aus standorttypischen heimischen Gehölzarten anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 4 Bäume mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 40 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm anzupflanzen.

Die Auswahl der Arten hat gemäß der Anlage 1 des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur "Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" vom 18. September 2013 zu erfolgen (ABI Bbg. Nr. 44 vom 23.10.2013, Seite 2812).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

HINWEIS (OHNE NORMCHARAKTER)

Kampfmittelbelastung

Gemäß Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 2. Februar 2015) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes. Vor der Ausführung von Erdarbeiten in der Kampfmittelverdachtsfläche ist eine "Kampfmittelfreiheitsbescheinigung" erforderlich. Die Kampfmittelverdachtsflächenkarte kann in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich Bauen und Umwelt, eingesehen werden.

GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, ORTSTEIL MÜHLENBECK

**BEBAUUNGSPLAN GML NR. 11
"KOMMUNALER BETRIEBSHOF"**

SATZUNG

Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches)
einschließlich Umweltbericht

Stand: August 2016
Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Oktober 2016
Redaktionell aktualisiert für Ausfertigung, Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis		Seite
Vorbemerkungen		4
I	Planungsgegenstand	5
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2.	Das Plangebiet	6
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
I.2.2	Räumliche Einordnung innerhalb des Gemeindegebietes/ Benachbarte Nutzungen	6
I.2.3	Städtebauliche Situation/Flächennutzung und Bebauungsstruktur	7
I.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
I.2.5	Geltende bauplanungsrechtliche Situation	8
I.2.6	Erschließung/Technische Infrastruktur	8
I.2.7	Schutzausweisungen	9
I.2.8	Denkmale/Bodenmerkmale (Altlasten)/Sonstiges	9
I.3	Planerische Ausgangssituation	10
I.3.1	Raumordnung und Landesplanung	10
I.3.2	Flächennutzungsplan	11
I.3.3	Landschaftsplan	12
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
II	Umweltbericht	14
II.1	Grundlagen	14
II.2	Einleitung	17
II.2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	17
II.2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	18
II.2.2.1	Fachgesetze	18
II.2.2.2	Fachplanungen	20
II.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
II.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23
II.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
II.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
II.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
II.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
II.3.6	Zusätzliche Angaben	36
II.3.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	36
II.3.6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
II.3.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

III	Planinhalt und Abwägung	39
III.1	Wesentlicher Inhalt der Planung	39
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	39
III.3	Begründung der Festsetzungen	39
III.3.1	Planzeichnung	39
III.3.2	Textfestsetzungen	41
III.4	Abwägung	43
III.4.1	Abwägungsverlauf insgesamt	43
III.4.1.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	43
III.4.1.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	45
III.4.1.3	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	46
IV	Auswirkungen der Planung	47
V	Verfahren	48
VI	Rechtsgrundlagen	49

Vorbemerkungen

Zum Rechtscharakter der Begründung

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens zurückführen.

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Maßgeblich für die Beurteilung des Rechtscharakters der Begründung ist dabei, dass es sich letztendlich um eine Begründung handelt, die zum Zeitpunkt des Entwurfs die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten darlegt/erläutert.¹

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen."], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Begründung zum Entwurf, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird.

Anders ist die nach **§ 9 Abs. 8 BauGB** dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung der Gemeindevertretung dient. Sie begründet letzten Endes die getroffenen Planentscheidungen. Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde.²

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt.

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

¹ Arbeitshilfe Bauleitplanung, Brandenburg, 2013

² ebd.

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Beim Standort Birkenwerderstraße handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Gewerbe- und Hoffläche, deren ursprüngliche Nutzung in Folge der wirtschaftlichen Veränderungen seit den 1990-er Jahren aufgegeben wurde. Diese Gewerbe- und Hoffläche wurde seitens der Gemeinde Mühlenbeck erworben. Auf Grund der "baulichen Vorprägung" (betonierte Lagerflächen, Lagergebäudebestand etc.) wird diese Fläche seit längerer Zeit für die Zwecke des kommunalen Betriebshofs genutzt. Gleichzeitig erfüllt sie durch ihre zentrale Lage im Gemeindegebiet und die Lage im Ortsteil Mühlenbeck sowie durch ihre bereits vorhandene "Ausstattung" alle Voraussetzungen, um einen kommunalen Betriebshof effektiv zu organisieren. Hinzu kommt, dass diese Fläche (im Bedarfsfall) Entwicklungspotential für die künftigen Zwecke des Betriebshofes bietet. Es bestehen Um- und Ausbaumöglichkeiten bereits vorhandener baulicher Anlagen für die Zwecke des kommunalen Betriebshofes.

Grundsätzliches Anliegen des Bebauungsplans ist es jedoch, diese bestehende Betriebshoffläche planungsrechtlich verbindlich zu sichern. Diese angestrebte Flächensicherung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gewerbefläche ist auf Grund des baulichen Zustandes einzelner baulicher Anlagen zwangsläufig mit (insbesondere) Wert erhaltenden Baumaßnahmen, aber auch ggf. mit Neubaumaßnahmen verbunden, bis hin zur baulichen Sicherung der Fläche gegenüber unbefugtem Zutritt (Errichtung einer zweckentsprechenden Einfriedung).

Bauplanungsrechtlich ist die Plangebietsfläche dem sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, so dass das Planverfahren vor allem auf Grund der Tatsache erforderlich ist, dass die funktionelle und bauliche Sicherung dieser Fläche auf Grund des geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmens nicht zulässig ist.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis ist weiterhin erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung planungsrechtlich gesichert werden müssen und teilweise erforderlich sein werden,
- dass die Plangebietsfläche insgesamt für eine künftige Nutzung planungsrechtlich zu sichern sind,
- dass Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, die einer Bewertung bedürfen und deren Ausgleich (soweit möglich) rechtlich gesichert werden muss,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen und
- dass weitere wechselseitige Spannungen zwischen dem Vorhaben und den umgebenden Nutzungen erwartet werden können.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte sowie die Erkenntnis, dass unter Berücksichtigung der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Situation die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung weder zulässig ist noch langfristig gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich machen. Der entsprechende Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 11 "Kommunaler Betriebshof" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26. November 2012 gefasst. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die verbindliche Sicherung einer Fläche für die Zwecke eines kommunalen Betriebshofes.

I.2. Das Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mühlenbeck, südlich der Birkenwerderstraße.

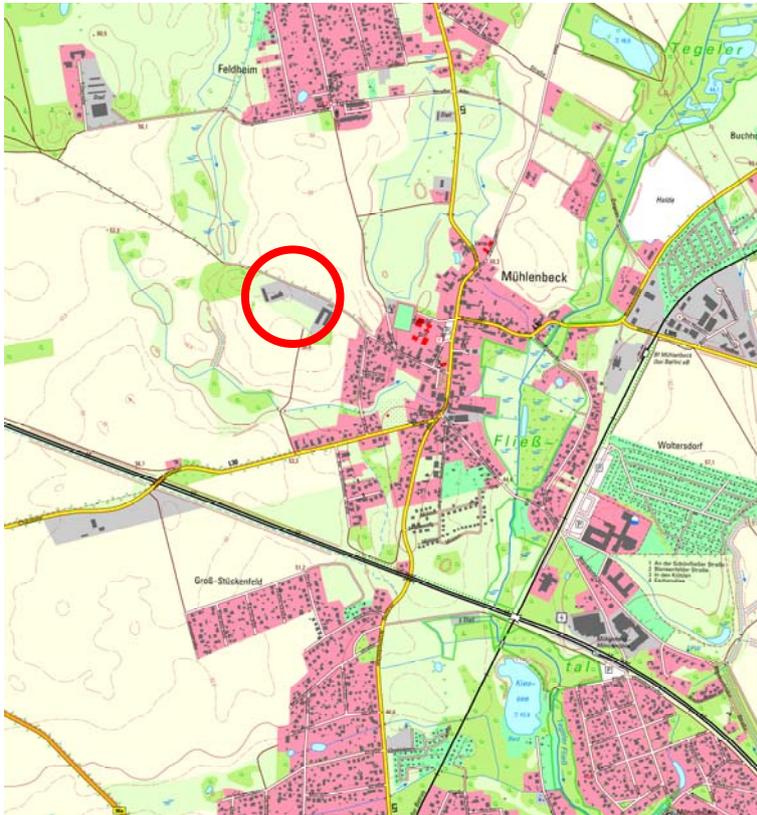


Abb.:
Lage des Plangebietes
im Gemeindegebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 629, 630 und 720 der Flur 4 der Gemarkung Mühlenbeck und eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Birkenwerderstraße und daran anschließende Landwirtschaftsflächen,
- im Osten durch ein benachbartes, gewerblich genutztes Grundstück und
- im Süden und Westen durch ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerbrachen).

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Gemeindegebietes/ Benachbarte Nutzungen

Relativ zentral innerhalb des gesamten Gemeindegebiets gelegen befindet sich das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Mühlenbeck. Über die Birkenwerderstraße 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 Kornblumenstra-

ße, in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet. In ähnlicher Entfernung zum Plangebiet und ebenso östlich davon befindet sich der Standort der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule.

Mit Ausnahme des südwestlich des Plangebietes noch bestehenden alten Wirtschaftsgebäudes (Ruine) einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet von teilweise brachgefallenen und teilweise genutzten Ackerflächen umgeben.

I.2.3 Städtebauliche Situation/Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Wie bereits unter Kap. I.1 benannt wird das Plangebiet gegenwärtig im Bestand für die Zwecke des kommunalen Betriebshofes genutzt. Dies geschieht auf der Grundlage der bereits existierenden baulichen Anlagen und unbebauten Flächen, resultierend aus der früheren Nutzung des Plangebietes als Bestandteil einer größeren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsfläche.

Im Zentrum des Plangebietes liegt eine mit Beton überbaute Fläche, die im Zuge der historischen Nutzung als landwirtschaftliches Durchfahrtsilo angelegt wurde und aktuell als Abstell- und Lagerfläche für Zwecke des Betriebshofes genutzt wird. Die südlich anschließenden unbefestigten Flächen werden ebenfalls als Lagerflächen genutzt. Dort liegen u. a. Holz, Schotter- und Steinhäufen sowie Kompostmieten. Abhängig von der Lagerungsdauer und Nutzung sind diese, ebenso wie die dazwischen liegenden Flächen, entweder vegetationsfrei oder von Gräsern oder ruderalen Staudenfluren dominiert. Auch der westliche Teilbereich wird zu Lagerzwecken genutzt (Lagergebäude/"Schuppen", Container, Bauwagen, Freiflächenlager). Auf dieser Fläche stand ehemals eine Wirtschaftsgebäude (teilweise innerhalb des Plangebietes, teilweise außerhalb des Plangebietes), welches in früherer Zeit abgerissen wurde.

An der südlichen Grenze des Geländes besteht ein Erdwall, der bewachsen ist und das Plangebiet zur außerhalb angrenzenden Ackerbrache abschirmt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist teilweise unbebaut und mit Strauch- und Baumpflanzen bewachsen.

Bestehende Nutzungs- und Betriebsbeschreibung, Stand: Oktober 2014

Lagerfläche

Die Lagerflächen dienen der Lagerung von Recyclingmaterial zur Fahrbahnausbesserung, der Zwischenlagerung von Streusand (keine tägl. Verladearbeiten) sowie zur Lagerung von Grünschnitt, Laub, Friedhofsabfällen; Pflastersteinen und sonstigen Baumaterialien. Desweiteren befindet sich auf der Lagerfläche der Container des Landkreises Oberhavel für "herrenlosen" Müll sowie für die Zwischenlagerung von alten Reifen und Elektrogeräten bis zur Abholung durch den Landkreis.

Fahrzeugverkehr

Die Lagerfläche wird fast täglich von den Fahrzeugen der Gemeindearbeiter angefahren. Dabei richtet sich die Häufigkeit der Fahrten nach regelmäßigem und saisonal bedingtem Arbeitsanfall:

- Regelmäßig anfallende Fahrten beschränken sich auf die Fahrten der sogenannten "Müllrunde", jeweils Freitagvormittag zwischen 08:00 Uhr und 12:00 Uhr, ca. 4 Fahrten beladen hin und 4 Fahrten unbeladen zurück.
- Etwa einmal im Monat werden die Container der 4 Friedhöfe geleert und die Friedhofsabfälle auf der Lagerfläche zwischengelagert.
- Saisonal bedingt fallen die meisten Fahrten im Herbst zur Laubbeseitigung an. Hier wird die Lagerfläche etwa 6 – 8-mal pro Tag angefahren. Außerhalb dieser Zeit beschränkt sich der Verkehr auf ca. 4 Fahrten pro Tag.

Die Anlieferungen von Baumaterial und der Abtransport des zwischengelagerten Materials durch beauftragte Unternehmen verteilen sich über das Jahr. Hierbei ist etwa von ca. 30 LKW-Fahrten auszugehen. Da mit den beauftragten Unternehmen keine Vereinbarungen zur örtlichen Anfahrt zum Betriebshof bestehen ist weiterhin davon auszugehen, dass sowohl die Birkenwerderstraße als auch die Kornblumenstraße vom Fahrzeugverkehr betroffen sind.

Die Fahrzeuge der Gemeindearbeiter fahren die Fläche hauptsächlich über die Kornblumenstraße an. Diese Praxis entspricht einer Vereinbarung (Absprache) zwischen der Gemeindeverwaltung und den Anwohnern der Birkenwerderstraße.

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz der Gemeinde Mühlenbecker Land.

I.2.5 Geltende bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, so dass das Planverfahren vor allem auf Grund der Tatsache erforderlich ist, dass die angestrebte funktionelle und bauliche Bestandssicherung dieser Fläche auf Grund des geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmens derzeit nicht zulässig ist.

I.2.6 Erschließung/Technische Infrastruktur

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Birkenwerderstraße, an die das Plangebiet auf einer Länge von ca. 130 m unmittelbar angrenzt. Die Birkenwerderstraße ist im Bereich des Plangebietes unbefestigt. Über die Birkenwerderstraße besteht eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur Hauptstraße im Ortsteil Mühlenbeck.

Stadttechnik

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Außenbereich sowie auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet stadttechnisch nicht ausreichend erschlossen ist. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung und das Schmutzwassernetz besteht nicht.

Trinkwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan teilte die zuständige Wasser Nord GmbH mit, dass eine Trinkwassererschließung von der Kornblumenstraße/Ecke Birkenwerderstraße grundsätzlich möglich ist. Dazu sind entsprechende Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde mit der Stellungnahme vom 30. Januar 2015 bestätigt.

Schmutzwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan teilte der zuständige Zweckverband "Fließtal" mit, dass ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mittels Druckentwässerung umgesetzt werden kann. Dazu sind entsprechende Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde mit der Stellungnahme vom 9. Februar 2015 bestätigt.

Elektroenergie

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan teilte der zuständige Netzbetreiber mit, dass ein Leitungsbestand vorhanden ist. Ob und in wie weit dieser Leitungs-

bestand für die künftigen Zwecke genutzt werden kann oder ob ein Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich ist, kann zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. auch nach Abschluss des Planverfahrens, geklärt werden. Mit Stellungnahme vom 20. Januar 2015 erfolgte ergänzend der Hinweis, dass ggf. das Versorgungsnetz auszubauen ist.

Gasversorgung

Aus der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan ist zu erkennen, dass angrenzend an das Plangebiet (innerhalb der Birkenwerderstraße) keine örtlichen Gasversorgungsleitungen existieren. Sollte eine Versorgung des Plangebietes mit diesem Medium geplant werden, sind entsprechende Baumaßnahmen erforderlich. Der nächstgelegene mögliche Anschlusspunkt liegt den vorliegenden Unterlagen zu Folge in der Birkenwerderstraße im Bereich des Neubaus der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule. Entsprechende Baumaßnahmen wären erforderlich.

I.2.7 Schutzausweisungen

Trinkwasserschutz

Gemäß Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserbehörde liegt das Plangebiet in keiner Trinkwasserschutzzone.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan im Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim". Die beabsichtigte Planung stellte insofern einen Normwiderspruch zum höherrangigen Recht dar, der durch die Abwägung nicht überwunden werden kann. Auf Grund dieser Situation wurde durch die Gemeinde ein Verfahren zur Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Dieses Verfahren ist mittlerweile grundsätzlich inhaltlich abgeschlossen, die Ausgliederung wurde seitens des zuständigen Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mit Schreiben vom 27. Februar 2015 genehmigt (siehe hierzu u. a. Kapitel II.2.2.2).

Großschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Großschutzgebietes "Naturpark Barnim". Aussagen hierzu im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung erfolgen im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel II.3.1).

I.2.8 Denkmale/Bodenmerkmale (Altlasten)/Sonstiges

Aus der Behördenbeteiligung im Planverfahren ist für das Plangebiet Folgendes zu erkennen:

Denkmale

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Landesamtes sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Baudenkmale im Plangebiet existieren ebenso nicht.

Altlasten

Gemäß Stellungnahme der zuständigen unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde ist das Plangebiet im Altlastenkataster nicht als Altlasten-/Altlastenverdachtsfläche registriert.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 2. Februar 2015 hat der Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mitgeteilt, dass der Planungsbereich teilweise in einem mit kampfmittelbelasteten Gebiet liegt und vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist. Die Kampfmittelverdachtsflächenkarte kann in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich Bauen und Umwelt, eingesehen werden.

Sonstiges

Im Bereich der Birkenwerderstraße verläuft eine überörtliche Hochdruck-Erdgasleitung (Ferngas). Diese ist bei Bauarbeiten im Straßenbereich grundsätzlich zu beachten. Der Abstand der Leitungstrasse zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (ermittelt an Hand der Plangrundlage) beträgt mindestens 4 m. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planinhalte (überwiegend nicht überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, Pflanzfestsetzungen) sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die planbedingte Konflikte im Bezug zur Leitungstrasse der Erdgasleitung erwarten lassen.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 25. September 2012 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. In der Beurteilung der Planungsabsicht wird seitens der Behörde dazu ausgeführt:

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff.1 ROG³ insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007⁴ und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)⁵.

In der Bewertung der Planung wurde ausgeführt:

"Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung, das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

³ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

⁴ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

⁵ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete; Ausnahmen nur für Gewerbe- und Industrieflächen;
- Grundsatz 4.4 Abs. 2 LEP B-B: auf baulich geprägten Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist.

Da das Plangebiet im Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Mühlenbeck liegt, besteht kein Konflikt zu Ziel 4.2 LEP B-B.

Die Planungsabsicht entspricht den o. g. Grundsätzen der Raumordnung nur teilweise:

Da das Plangebiet außerhalb vorhandener Siedlungsbereiche liegt, stimmt die Planungsabsicht nicht mit den o. g. Grundsätzen zur vorrangigen Innenentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) überein. Ob es sich bei der beabsichtigten Nutzung um ein städtebaulich nicht integrierbares Vorhaben handelt (vgl. Grundsatz 4.4 Abs. 2 LEP B-B), ist aus den vorliegenden Unterlagen bisher nicht ersichtlich. Grundsätze der Raumordnung sind Abwägungsdirektiven. Im weiteren Verfahren sind die genannten Grundsätze - insbesondere zur Innenentwicklung und zur Nutzung von Konversionsflächen - deshalb angemessen zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit ihnen und die getroffene Abwägungsentscheidung sollten in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden." (Auszug aus der Stellungnahme vom 25. September 2012)

Mit Schreiben vom 27. Januar 2015 und 5. Juli 2016 hat diese Behörde ihre Stellungnahme aus dem Jahr 2012 grundsätzlich bestätigt und es wurde festgestellt, dass die Planungsabsicht "an die Ziele der Raumordnung angepasst" ist.

Zum inhaltlichen Umgang mit den Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, insbesondere zur inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Grundsätzen "Innenentwicklung" und "Nutzung von Konversionsflächen" > siehe u. a. Kapitel II.2.2.2.

Regionalplanung

Gemäß Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 27. September 2012 ist die Planungsabsicht mit den Belangen der Regionalen Planungsstelle vereinbar. In der Bewertung der Planungsabsicht wird seitens der Behörde dazu ausgeführt: "Der Planung stehen keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen."

Diese grundsätzliche Zustimmung zur Planung wurde seitens dieser Behörde mit Schreiben vom 30. Januar 2015 und 0. Juli 2016 erneuert und es wurde mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit den Belangen der Regionalen Planungsstelle vereinbar ist.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof" dargestellt.



Abb.:
Auszug aus dem wirksamen FNP
mit Markierung des Plangebietes

I.3.3 Landschaftsplan

Der gemeindeübergreifende Landschaftsplan (LP) für das ehemalige Amt Schildow⁶ aus dem Jahr 1996 enthält für das Plangebiet und angrenzende Flächen folgende Darstellungen zur Landschaftsentwicklung:

- Plangebiet = Fläche für die Landwirtschaft,
- Ergänzung/Erhaltung der Allee an der Birkenwerderstraße am Ortsausgang von Mühlenbeck,
- Erhaltung der Baumhecke im Plangebiet.

Ausweisungen für Flächen zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht dargestellt. Die geplante Darstellung der Flächennutzung im Rahmen der FNP-Änderung befindet sich mit diesen Darstellungen nicht in Übereinstimmung.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gemeinde Mühlenbecker Land umfasst eine Fläche von ca. 5.230 ha. Innerhalb dieses Territoriums hat die Gemeinde die Bewirtschaftung der kommunalen Aufgabenbereiche sicherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere die Unterhaltung kommunaler Gebäude, Verkehrsanlagen, Grünanlagen und anderer Anlagen, den Betrieb von Friedhöfen, die Reinigung von Straßen und Straßenebenanlagen, die Pflege- und Unterhaltung von Sport- und Spielplätzen sowie Ortsbild gestaltende Maßnahmen. Die große territoriale Ausdehnung lässt erkennen, dass die Bewirtschaftung dieser Aufgabenfelder durch eine Zentralisation der vorhandenen Ressourcen optimiert werden kann. Gegenwärtig verfügt die Gemeinde weder über eine zentrale Betriebsstätte, in der Personal und Technik zusammengefasst sind, noch über eine zentrale Außenlagerfläche. In der Gemeinde sind zurzeit 12 Gemeindearbeiter (zzgl. 3 Hausmeister) tätig. Diese sind auf

⁶ Landschaftsplan Amt Schildow – Entwurf, Planungsbüro ArchiNOAH, Berlin 1996

die Ortsteile Mühlenbeck, Schönfließ, Schildow und Zühlsdorf verteilt. Die Stützpunkte Mühlenbeck und Zühlsdorf verfügen über keine zeitgemäße soziale Ausstattung, Umkleide- und Sanitärräume sind veraltet.

In den zurückliegenden drei Jahren wurde mit einer umfassenden Erneuerung der kommunalen Technik begonnen. Gegenwärtig besteht jedoch keine Möglichkeit, alle Geräte und Ausrüstungsgegenstände zentral vorzuhalten. Die Aufbewahrung erfolgt in den einzelnen Ortsteilen. Notwendige Werkstätten zur Holz- und Metallbearbeitung sind nicht vorhanden. Es besteht in der Gemeinde Mühlenbecker Land keine zentrale Außenlagerfläche zur Lagerung von gebrauchten und neuen Baumaterialien, Schüttgütern wie Kies, Split und Sand. Die vorhandenen Materialien werden an verschiedenen Standorten in den einzelnen Ortsteilen eingelagert.

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 der Lage im Ortsteil Mühlenbeck sowie durch seine bereits vorhandene "Ausstattung" alle Voraussetzungen, um einen kommunalen Betriebshof effektiv zu organisieren (siehe hierzu auch Kapitel I.1).

Insofern war es nur zwangsläufig, dass sich in der Gemeinde die Überlegungen entwickelten und verfestigten, diesen Standort mittel- und langfristig für kommunale Zwecke zu sichern (siehe hierzu auch Kapitel I.2.5).

Von wesentlicher Bedeutung bei der Charakterisierung der Planungsüberlegungen ist jedoch 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. Die Intention des Plans besteht nunmehr vordergründig darin, dass die erforderlichen bestandserhaltenden und sichernden Maßnahmen Priorität haben und deren Durchführung auf einer planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesicherten Basis erfolgen kann.

II Umweltbericht

II.1 Grundlagen

Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den oben genannten Buchstaben a, c und d.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan GML Nr. 11 "Kommunaler Betriebshof" (Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck) und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann." Diese ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) beschrieben und bewertet.

Räumliche Abgrenzung (Untersuchungsrahmen)

Es wird davon ausgegangen, dass für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung der Geltungsbereich des Bebauungsplans) und die unmittelbar angrenzenden Flächen ausreichend sind. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren erfolgten seitens der Behörden keine Äußerungen zum räumlichen Untersuchungsumfang

der Umweltprüfung. Insofern wurden:

- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden und Kulturgüter und sonstige Sachgüter auf das Plangebiet begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden,
- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Wasser ebenfalls im Wesentlichen auf das Plangebiet begrenzt und
- der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung so weit gefasst, dass die sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches einbezogen sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen und in der engeren und weiteren Umgebung des Plangebietes wahrgenommen werden.

Weitere Einzelheiten zur räumlichen Ausdehnung der Untersuchungsräume werden innerhalb der nachfolgenden schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltbelange dargelegt. Auf die Festlegung eines Untersuchungsraumes für die Schutzgüter Klima/Luft kann unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung verzichtet werden (siehe Darlegungen zum Schutzgut Klima/Luft).

Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)

Folgende umwelterheblichen Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Lärmimmissionen,
- Schadstoffimmissionen (Luftschadstoffe inkl. Staub, Abfall, Abwasser),
- Geruchsmissionen,
- Lichtimmissionen,
- Erschütterungen,
- visuelle Wirkung.

Nicht alle Schutzgüter gem. § 1 BauGB müssen dabei in gleicher Art und Weise oder überhaupt von diesen Wirkfaktoren betroffen sein. Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken.

Das Auftreten der Wirkfaktoren bei diesem Plan und deren Ausmaß wurden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt beurteilt:

Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine Inanspruchnahme von Flächen, die bereits in zurückliegender Zeit durch den Menschen genutzt wurden. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind üblicherweise die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser/Grundwasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Da mit der beabsichtigten Planung grundsätzlich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber der derzeitigen Situation erfolgen soll und die Plangebietsfläche durch deren langjährige Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort bereits erheblich anthropogen überformt ist bleibt der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme zwar untersuchungserheblich, die Erheblichkeit ist jedoch Schutzgut bezogen deutlich zu relativieren.

Lärmimmissionen

Unter Berücksichtigung der generellen Zielvorstellungen des Plans, vordergründig mit Hilfe des Bebauungsplans die bereits bestehende Nutzung als Betriebshof auf eine planungsrechtlich sichere Basis zu stellen ist davon auszugehen, dass grundsätzlich keine erheblichen Lärmimmissionen auf Grund der Planung bzw. in deren Umsetzung zu erwarten sind. Insofern sind auch der Wirkfaktor Lärmimmissionen und dessen Erheblichkeit Schutzgut bezogen deutlich zu relativieren.

Im Rahmen der Beurteilung der Planung bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung wird gesondert auf die in der weiteren Umgebung bestehenden schutzwürdigen Nutzungen eingegangen.

Schadstoffimmissionen/Geruchsimmissionen

Lichtimmissionen, Erschütterungen, visuelle Wirkung

Unter Berücksichtigung der generellen Zielvorstellungen des Plans und der mit dem vorliegenden Entwurf dokumentierten Planungsabsichten ist davon auszugehen, dass in Umsetzung der Planung grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen durch o. g. Wirkfaktoren zu erwarten sind.

Im Rahmen der Beurteilung der Planung bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung wird gesondert auf die in der weiteren Umgebung bestehenden schutzwürdigen Nutzungen eingegangen.

Methodik

Auf der Basis der Bestandsbewertung und der Darstellung von natürlichen und nutzungsabhängigen Bedingungen des Untersuchungsgebietes werden die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft ermittelt sowie vorhandene Beeinträchtigungen aufgezeigt. Daraus folgend und auf der Basis der o. g. wichtigsten gesetzlichen und planungsrelevanten Rahmenbedingungen werden die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele abgeleitet, die eine Grundlage für die Konfliktbeurteilung und die nachfolgende Leitbildformulierung sind. Daraus folgend werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung abgeleitet und Vorschläge für deren textliche Integration in den Bebauungsplan gemacht.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass des MUNR⁷ und des MSWV⁸ werden die durch den Landschaftsplan bereits ausreichend untersuchten Schutzgüter bzw. Aspekte keiner vertiefenden Betrachtung unterzogen. Zur Feststellung des Vegetationsbestandes und der Biotopstruktur wurden im Spätsommer 2012 und im Juni 2014 mehrere Feldbegehungen vorgenommen. Die Ergebnisse ergänzen bzw. präzisieren diesbezügliche Aussagen des Landschaftsplanes. Auf eine Betrachtung der Siedlungsgeschichte und der Flächennutzung wird mit Hinweis auf die Ausführungen des Landschaftsplanes verzichtet.

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE)⁹ in Brandenburg.

Es wird davon ausgegangen, dass für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzenden Flächen als ausreichend angesehen werden können.

⁷ früher "Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg"

⁸ früher "Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg"

⁹ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung -HVE-, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), Potsdam, 2009

Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung werden weiterhin die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Bewertung (ggf. unter Berücksichtigung von Grenz- oder Richtwerten, sofern diese gelten) in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Verringerung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet. Die "klassische" Abarbeitung der Eingriffsregelung (Ermittlung Eingriff > Ableitung Ausgleichserfordernis mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen) folgt den geltenden Fachgesetzen und Regelungen.

II.2 Einleitung

II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mühlenbeck, südlich der Birkenwerderstraße und hat eine Fläche von ca. 0,8 ha. (siehe hierzu auch Kapitel I.2)

Wichtigste Ziele des Plans

Der Bebauungsplan dient der Flächensicherung und -vorsorge für die kommunalen Bedarfszwecke des Betriebshofes und insbesondere der Schaffung von Baurecht für bestandserhaltende und sichernde Maßnahmen auf der Betriebshoffläche. Die Intention des Plans besteht vordergründig darin, die erforderlichen bestandserhaltenden und -sichernden Maßnahmen sowie deren Durchführung auf eine planungsrechtlich gesicherte Basis zu stellen. Die Gemeinbedarfsfläche soll mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof" festgesetzt werden.

Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ~ 8.160 qm. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Weiterbestand dieses Standortes geschaffen werden. Diese soll sich deutlich an der bestehenden Flächeninanspruchnahme orientieren. Baulich bislang nicht genutzte Flächen werden dabei grundsätzlich nicht in Anspruch genommen. Es erfolgt die Festsetzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Erschließungsflächen einschl. Feuerwehruzufahrten bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden darf. Zusätzlich wird eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für unbefestigte Lagerplätze eingeräumt, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,6 (siehe auch Kapitel III). Auf der Grundlage der Ermittlungsergebnisse des Grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan¹⁰ und der beabsichtigten Planfestsetzungen ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungsaufteilung:

- | | |
|--|----------|
| - Gemeinbedarfsfläche insgesamt (= Geltungsbereich): | 8.160 qm |
| davon | |
| - überbaubare Grundstücksfläche | 4.896 qm |
| - nicht überbaubare Grundstücksfläche | 3.264 qm |
| davon mit Grünfestsetzungen gesichert | |
| - Fläche mit Pflanzbindung | 1.667 qm |
| - Flächen mit Pflanzgeboten | 1.159 qm |
| - Flächen für Maßnahmen | 125 qm |
| - sonstige nicht überbaubare Flächen | 313 qm |

¹⁰ Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 11 GML, Entwurf, Schirmer - Partner Landschaftsarchitekten, Berlin, Entwurf, 23. September 2015

II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

II.2.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 BauGB:

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Berücksichtigung:

Diese allgemeinen Ziele der städtebaulichen Planung werden in der Art berücksichtigt, dass die räumliche Ausdehnung des Bebauungsplans auf die Fläche beschränkt wird, die gegenwärtig bereits für die Zwecke des Betriebshofes genutzt wird. Eine Inanspruchnahme neuer zusätzlicher Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Die Belange der Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung der Planung berücksichtigt. Der Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung wurde in die Suche nach Alternativstandorten einbezogen (siehe hierzu ergänzend Kapitel II.3.5).

§ 1 Abs. 6 BauGB:

Betrachtung der einzelnen Schutzgüter

Berücksichtigung:

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden gesondert in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

§ 1a BauGB:

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang um genutzt werden.

Berücksichtigung:

Diese allgemeinen Ziele der städtebaulichen Planung werden in der Art berücksichtigt, dass die räumliche Ausdehnung des Bebauungsplans auf die Fläche beschränkt wird, die gegenwärtig bereits für die Zwecke des Betriebshofes genutzt wird. Eine Inanspruchnahme neuer zusätzlicher Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Auch wenn mit dem Bebauungsplan keine Maßnahme der ("klassischen") Innenentwicklung vorbereitet werden soll, so dient der verbindlichen Sicherung der Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche für kommunale Bedarfszwecke und letztendlich der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Allgemein

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). Die §§ 13 bis 16 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. In § 18 wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt.

Artenschutz

Der gesetzliche Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten ist im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 44 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt. Im § 67 des BNatSchG werden Befreiungsmöglichkeiten für die Verbote des § 44 aufgezeigt.

§ 44 BNatSchG

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

- (1) Es ist verboten,
 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

§ 67 BNatSchG

Befreiungen

- (2) Von den Verboten des § 33 Absatz 1 Satz 1 und des § 44 sowie von Geboten und Verboten im Sinne des § 32 Absatz 3 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. ...

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 unmittelbar fort. Sollte es im Zuge des Verfahrens dennoch zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung (§ 67 BNatSchG). Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind derzeit zumindest alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie abzu prüfen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturschicht sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung. Da der Bebauungsplan insbesondere der Standortsicherung für kommunale Zwecke (Betriebshof) dient, sind im Rahmen der Umweltprüfung die Standortauswirkungen auf die Umgebung und die angrenzenden schützenswerten Nutzungen zu bewerten.

II.2.2.2 Fachplanungen

Raumordnung und Landesplanung

Unter Berücksichtigung der Darlegungen in Kapitel I.3.1:

Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung etc. (§ 5 Abs. 1-3 LEPro 2007)/Berücksichtigung

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und des LEP B-B und das Erfordernis deren Berücksichtigung sind unter Beachtung der konkreten Standortfrage zu relativieren. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung für ein Gebiet, welches an das Siedlungsgebiet angrenzt und bereits baulich vorgeprägt ist. Ein "Zielkonflikt" zu Ziel 4.2 LEP B-B besteht nicht (siehe auch Kapitel I.3.1).

Grundsatz 4.4 Abs. 1 und 2 LEP B-B/Berücksichtigung

- (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

- (2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Insbesondere sollen großflächige Fotovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden

Ein Konflikt zu diesen Grundsätzen besteht mit dem Bebauungsplan nicht. Zum einen gehört es zu den Zielen der Landesplanung, nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Anlagen wie Stallungen und Wirtschaftsgebäude einer Nachnutzung zu zuführen (was mit dem Bebauungsplan letztendlich gesichert werden soll). Zum anderen bescheinigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass das Planvorhaben keinen Konflikt zum Ziel 4.2 des LEP B-B darstellt (Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen etc.), so dass diese Fläche für eine Entwicklung zu kommunalen Zwecken vorbereitet werden kann.

Grundsätzlich handelt es sich bei der beabsichtigten Standortsicherung nicht um ein solches "nicht integrierbares Vorhaben", welches explizit beispielhaft in den Erläuterungen zum Grundsatz 4.4 des LEP B-B benannt wird und damit eine Art raumordnerische Privilegierung erfährt ("gewerblich-industrielle Vorhaben, raumbedeutsame Freizeitgroßvorhaben mit hohem Besucheraufkommen und Anlagen der technischen Infrastruktur oder sozialen Infrastruktur). Die Standortuntersuchungen innerhalb der Gemeinde haben jedoch gezeigt, dass es innerhalb des Gemeindegebietes und insbesondere innerhalb der innerörtlichen Siedlungsflächen keinen geeigneten Standort gibt, der den Anforderungen an die beabsichtigte Betriebshofentwicklung gerecht wird.

Insofern ist diese Planung für die Gemeinde Mühlenbecker-Land durchaus als ein nicht anders integrierbares Vorhaben (als an diesem Standort) zu bewerten.

Bezüglich der alternativen Standortuntersuchungen siehe Kapitel II.3.5.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Im Landschaftsprogramm 2001 des Landes Brandenburg sind folgende Entwicklungsziele (Karte 2) für das Plangebiet dargestellt:

- Erhalt großräumiger störungsarmer Landschaften (Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"),
- Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland,
- Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung.

Berücksichtigung:

Auf Grund der mit der konkreten Planungsabsicht gesicherten Flächenumnutzung sind die Ziele des Umweltschutzes des Landschaftsprogramms lediglich von allgemeiner Relevanz im Rahmen der Umweltprüfung. Das Verfahren zur Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim" lief parallel im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim"¹¹

Mit Entscheidung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 27. Februar 2015 wurde mitgeteilt, dass der Antrag der Gemeinde auf Ausgliederung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) genehmigt wird.

¹¹ Verordnung vom 10. Juli 1998 (GVBl. II/98, Nr. 20, S. 482), geändert durch Verordnung vom 26. März (GVBl. II/13, Nr. 28)

Unter Berücksichtigung dessen liegt das Plangebiet am Rand des an die Ortslage von Mühlenbeck angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Westbarnim", das zum Großschutzgebiet "Naturpark Barnim" gehört. In der Schutzgebietsverordnung des LSG vom 10. Juli 1998 sind in § 3 folgende Schutzzwecke (hier nur wiedergegeben soweit der Bereich des Plangebietes betroffen ist) definiert:

1. Die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
 - der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
 - der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung,
 - der Reinhaltung und Verbesserung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung für als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin,
 - der Förderung der naturnahen Wälder.
2. Die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere
 - der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedelung und Landschaftszerschneidung.
3. Die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraum Berlins, insbesondere einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen

Berücksichtigung

Die Planung ist im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu bewerten.

Landschaftsplan Amt Schildow

Der gemeindeübergreifende Landschaftsplan (LP) für das ehemalige Amt Schildow¹² aus dem Jahr 1996 enthält für das Plangebiet und angrenzende Flächen folgende Darstellungen zur Landschaftsentwicklung:

- Plangebiet = Fläche für die Landwirtschaft,
- Ergänzung/Erhaltung der Allee an der Birkenwerderstraße am Ortausgang von Mühlenbeck,
- Erhaltung der Baumhecke im Plangebiet.

Ausweisungen für Flächen zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht dargestellt. Die geplante Bebauungsplanfestsetzung befindet sich mit diesen Darstellungen nicht in Übereinstimmung.

Berücksichtigung:

Auf Grund der mit der konkreten Planungsabsicht vorbereiteten Flächenumnutzung sind die Ziele des Umweltschutzes des Landschaftsplans lediglich von allgemeiner Relevanz im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

Standortbezogenes Leitbild

Als Ergebnis der Landschaftsanalyse, in Verbindung mit übergeordneten Planungszielen, lassen sich zur Sicherung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege folgende allgemeine landschaftsplanerische Zielvorstellungen ableiten:

- Erhalt der Baumhecke im Norden des Plangebietes

¹² Landschaftsplan Amt Schildow – Entwurf, Planungsbüro ArchiNOAH, Berlin 1996

- Begrenzung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten im Plangebiet, insbesondere zum Schutz der Leistungsfähigkeit der abiotischen Komponenten Wasser, Klima und Boden
- Eingrünung der Betriebshoffläche zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch langjährige Nutzung der Fläche als landwirtschaftlicher Betriebsstandort und anschließend als kommunaler Betriebshof im Oberboden anthropogen stark verändert und durch Bebauung, Versiegelung und Verdichtung erheblich beeinträchtigt. Vorbelastungen und Beeinträchtigungen durch Versiegelung/Teilversiegelung und Überbauung bestehen auf insgesamt 2.545 qm, davon 2.285 qm mit Betonplatten versiegelte Fläche, 66 qm bebaute Fläche (Betriebsgebäude) und 194 qm unbefestigte jedoch stark verdichtete Wegeflächen (Zufahrt). Bis auf baumbestandene, nicht beeinträchtigte Fläche im Norden des Plangebietes wird die gesamte Fläche als Lagerplatz genutzt. Nach der Bestandsaufnahme, Luftbildauswertung und Flächenermittlung mit CAD sind rund 2.650 qm des Betriebshofes unbefestigte Lagerflächen.

Kampfmittelbelastung:

Mit Schreiben vom 2. Februar 2015 hat der Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mitgeteilt, dass der Planungsbereich teilweise in einem mit kampfmittelbelasteten Gebiet liegt und vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch menschliche Einflüsse geprägt, sie weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Seltene sowie geowissenschaftlich bedeutsame Böden sowie Böden mit besonderen Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen. Durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden die Regel- und Speicherfunktionen sowie die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens deutlich nachhaltig verändert. Der pauschale Hinweis seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet ist bei konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Grundwasserflurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters liegt im Bereich zwischen 5 m und 10 m. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser auf Grund der anstehenden Böden geschützt. Es besteht eine geringe Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe (Landschaftsplan, Karte 4, Wasser). Folgende Vorbelastungen sind im Untersuchungsraum zu berücksichtigen:

- Störung des natürlichen Wasserhaushaltes auf Grund von Reliefveränderungen durch Versiegelungen, Verdichtung des Bodens, Aufschüttungen und Abgrabungen

Bewertung

Im Plangebiet sind die natürlichen hydraulischen Verhältnisse im Bereich des Betriebshofes gestört (Versiegelung, fehlende bzw. veränderte Oberbodendeckschicht). Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltselementes Wasser ist im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung erheblich eingeschränkt, es besteht eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Wassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des mittleren Flurabstandes des anstehenden Grundwassers. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und hat keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Wasserhaushalts.

Klima/Luft

Im Gebiet weht der Wind hauptsächlich aus westlichen Richtungen. Die Luftaustauschverhältnisse sind wegen der Lage am Siedlungsrand und der benachbarten Landwirtschaftsfläche sowie der Baumhecke und Allee an der Birkenwerderstraße als günstig einzustufen. Das Gebiet besitzt im gesamtäumlichen Zusammenhang mit angrenzenden Landschaftsteilen auf Grund der bestehenden Bebauung und Versiegelung keine lokalklimatischen Entlastungs- bzw. Regulationsfunktionen (Kühlung und Frischluftproduktion) für angrenzende Siedlungsräume.

Bewertung

Klima und Luft haben Einfluss auf alle Umweltgüter und sind unabdingbare Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze. Ihr Zustand entscheidet in erheblichem Maße über das Wohlbefinden des Menschen (z.B. Bioklima, Schadstoff- und Lärmfreiheit). Die gegenwärtige Situation des Plangebietes wird gekennzeichnet durch relativ günstige natürliche klimatische Bedingungen, die besonders durch die in Teilen des Plangebietes vorhandene Vegetationsbedeckung (Baumhecke) gewisse Entlastungsfunktionen für das Mikroklima innerhalb des Plangebietes übernehmen.

Vegetation und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Traubeneichen-, Hainbuchenwaldgebietes (Tilio-Carpinetum) des Westteils der Barnimplatte. Im Zentrum des Plangebietes liegt eine mit Beton versiegelte Fläche, die im Zuge der früheren Nutzung als landwirtschaftliches Durchfahrtsilo angelegt wurde und aktuell als Abstell- und Lagerfläche des Betriebshofes genutzt wird. Die südlich anschließenden unbefestigten Flächen werden ebenfalls als Lagerflächen genutzt. Abhängig von der Lagerungsdauer und Nutzung sind diese Flächen, ebenso wie die dazwischen liegenden Flächen, entweder vegetationsfrei oder von Gräsern oder ruderalen Staudenfluren dominiert. Temporär gemähte Flächen im Eingangsbereich bestehen vorwiegend aus Gräsern; ruderale Staudenfluren sind von Goldrute, Beifuß, Rainfarn, Knöterich, Disteln und Kletten dominiert und an mehreren Stellen als Goldruten-Bestände ausgeprägt. An der südlichen Grenze des Gelände besteht ein Erdwall, der mit einer ausdauernden ruderalen Hochstaudenflur bewachsen ist und das Gelände zur außerhalb angrenzenden Ackerbrache abschirmt. Auf dieser mehrjährigen Ackerbrache dominieren Hochstauden, vereinzelt ist eine beginnende Gehölzsukzession festzustellen. Auf den unbefestigten Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes haben sich neben der ausdauernden Staudenflur auch Gehölzbestände entwickelt. Sie schirmen den Betriebshof in Richtung des nördlich angrenzenden Weges ab und bewirken eine wirksame Eingrünung des Betriebsgeländes. Der Baumbestand setzt sich aus einer Pappelgruppe, mehreren Eichen, Birke und Spitz-Ahorn zusammen und ist im Bestandsplan eingezeichnet.

Bewertung

Geschützte Biotope und Biotop mit einer hohen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Spezielle Lebensraumfunktionen bestehen in Form von Holz-, Schotter- und Steinhäufen sowie Kompostmieten, die für einige geschützte Arten von Bedeutung sind.

Tiere und Artenschutz

Nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. Dazu regelt § 44 die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Im Planverfahren ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Zum Vorkommen geschützter Tierarten im Plangebiet wurde im Sommer 2012 eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die durch eine weitere Begehung im Juni 2014 aktualisiert wurde.

Fledermäuse

Hinweise auf Quartiere (Wochenstuben) im Wirtschaftsgebäude auf dem Betriebsgelände konnten nicht gefunden werden. Das Gebäude ist nicht unterkellert, potentielle Überwinterungsquartiere sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Alte Einzelbäume mit geeigneten Höhlen, die den Fledermäusen ganzjährig als Quartier dienen könnten fehlen im Plangebiet ebenfalls. Das Gelände in kann jedoch nahezu allen in der Region vorkommenden Fledermausarten einen geeigneten Jagdlebensraum bieten. Durch die Planung wird die Funktion als Jagdlebensraum nicht nachhaltig eingeschränkt und entwertet, da der Anteil nicht bebaubarer Fläche eine ähnliche Größenordnung wie im Bestand aufweisen wird. Daher ist eine weitere Einschätzung der potentiell auf der Fläche jagenden Fledermäuse nicht erforderlich.

Amphibien und Reptilien

Als Lebensraum für Amphibien ist das Plangebiet auf Grund des Fehlens von Gewässern nicht geeignet. Zur Überprüfung auf evtl. Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände wurden bei den Geländebegehungen insbesondere stark besonnte Bereiche des Geländes im Bereich der Stein- und Holzhaufen im östlichen Teil des Betriebsgeländes untersucht. Die europarechtlich streng geschützte und in Brandenburg sowie Deutschland gefährdete Zauneidechse konnte dabei trotz günstiger Habitatstrukturen nicht festgestellt werden. Das Gelände stellt jedoch auf Grund der vorhandenen Strukturen mit Sandaufschüttungen, offenen stark besonnten Flächen, sowie Stein- und Reisighaufen einen potentiell geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse dar. Wegen der geringen Zahl der Begehungen, kann ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Insekten

Die ruderalen Wiesen und Hochstaudenfluren haben für Laufkäfer, blütenbestäubende Insekten, Heuschrecken und Schmetterlinge eine hohe Bedeutung. Der Totholzanteil an den Bäumen im Plangebiet ist sehr gering. Der Baumbestand ist insgesamt relativ jung und weist keine größeren Baumhöhlen mit hohem Mullvolumen auf. Hinweise auf das aktuelle Vorkommen geschützter Holz bewohnender Käferarten waren nicht zu erkennen. Eine Nutzung durch Eremiten ist in höchstem Maße unwahrscheinlich.

Brutvögel

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen Ende Juli und Ende August 2012 konnten im Plangebiet mit Feldsperling und Klappergrasmücke 2 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Für weitere gebüschbrütende Arten scheint eine Fortpflanzung im Plangebiet auf Grund der Biotopausstattung (dichte Baumhecke) sehr wahrscheinlich. Am Wirtschaftsgebäude auf dem Betriebsgelände konnten keine Anzeichen für das Vorkommen von Gebäudebrütern festgestellt werden.

Bewertung

Das Artenspektrum entspricht dem der Siedlungsgebiete mit einem strukturreichen Gehölzbestand, das im Plangebiet durch die dichte Baumgruppe an der Birkenwerderstraße begünstigt wird. Auf der Untersuchungsfläche konnten 2 Brutvogelarten gefunden werden, für 8 weitere Arten sind potentiell geeignete Lebensräume vorhanden. Die meisten Arten sind in Brandenburg und in Deutschland häufig und stellen wenig spezielle Ansprüche an den Lebensraum. Alle po-

tenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für die betroffenen Arten kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden. Ihr planbedingte Betroffenheit ist als gering bis allenfalls mittel einzustufen.

Durch die Bauleitplanung werden keine Brutreviere von Vögeln zerstört oder in einem Umfang beeinträchtigt, der die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes tangiert. Die Nistplätze der hier vorkommenden Arten sind nicht als dauerhaft geschützt zu betrachten. Sie sind also nicht direkt zu kompensieren.

Beim derzeitigen Stand der Planung kann davon ausgegangen werden, dass auf eine umfangreiche faunistische Kartierung der Fläche verzichtet werden kann und Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden können.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum an die Ortslage von Mühlenbeck angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim", das zum Großschutzgebiet "Naturpark Barnim" gehört. In der Schutzgebietsverordnung des LSG vom 10. Juli 1998 sind in § 3 folgende Schutzzwecke, definiert (hier nur wiedergegeben soweit der Bereich des Plangebietes betroffen ist):

1. Die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
 - der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
 - der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung,
 - der Reinhaltung und Verbesserung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung für als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin,
 - der Förderung der naturnahen Wälder.
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere
 - der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedelung und Landschaftszerschneidung.
3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraum Berlins, insbesondere einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen

Bewertung:

Mit der geplanten Nutzung des Plangebietes als Betriebshof und Lagerplatz sind keine weitreichenden Wirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die festgelegten Schutzzwecke des LSG können ausgeschlossen werden. Naturschutzgebiete nach europäischem und Landesrecht (FFH-Gebiete, SPA-Gebiete und NSG) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Ortsbild und Freiraumstruktur, Erholungsvorsorge

Das Plangebiet lässt sich den homogenen, siedlungsgeprägten Flächen des Westbarnim mit gering ausgeprägter Landschaftsbildvielfalt zuordnen. Landschaftsbildprägende natürliche Strukturelemente im Plangebiet sind die Baumhecke im Norden sowie straßenbegleitende Bäume an der Birkenwerderstraße. Der Landschaftsraum wird im Landschaftsplan den mäßig strukturierten Agrarlandschaften mit mittlerer Landschaftsbildqualität zugeordnet.

Bewertung

Das Plangebiet ist nicht zugänglich und hat für die örtliche Erholung keine Bedeutung. Beim derzeitigen Stand der Planung geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Festsetzung von Höhenbegrenzung und "Eingrünungsmaßnahmen" weitreichende Fernwirkungen der Bebauung mit negativen visuellen Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum und das angrenzende LSG "Westbarnim" vermieden werden können.

Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Wie bereits unter Kapitel I.2.2 dargelegt grenzt das Plangebiet nordwestlich an den Siedlungsbereich des Ortsteils Mühlenbeck an. Unmittelbar östlich des Plangebietes grenzen ehemalige Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Nutzungen an. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen östlich des Plangebietes, im Bereich Birkenwerderstraße und Kornblumenstraße, in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet. In ähnlicher Entfernung zum Plangebiet und ebenso östlich davon befindet sich der Standort der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule.

Bewertung

Auf Grund der mit der Planung beabsichtigten Sicherung einer Fläche für den Betriebshof der Gemeinde sind mögliche Immissionsbelastungen, verursacht durch den Anlagen-Lärm des Betriebshofes und durch den Verkehrslärm (An- und Abfahrten zum Betriebshof), in die Umweltprüfung einzubeziehen, soweit im Rahmen des Bebauungsplans inhaltlich untersetzbar.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Bau- und Kulturdenkmale und besondere Sachgüter gemäß § 2 BbgDSchG bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs im Plangebiet als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere).

Bewertung

Die Planung bereitet voraussichtlich nur geringe zusätzliche negative Auswirkungen innerhalb der bestehenden Wirkungsgefüge vor, wie z. B. den Verlust an Versickerungsfläche (Wechselwirkung Boden - Wasser). Bodenversiegelungen beeinflussen z.B. in der Regel auch die Schutzgüter, Grundwasser, Klima und Flora- und Fauna. Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits zum größten Teil überform-

ten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen. Es sind derzeit keine umweltrelevanten Wechselwirkungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen in der Umgebung des Plangebietes erkennbar.

II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vorbemerkungen

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt. Darüber hinaus werden vordergründig die im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan ermittelten Auswirkungen betrachtet. Maßgeblich für die Prognose ist hierbei der bereits unter Kapitel II.1 formulierte allgemeine Grundsatz im Hinblick auf die Durchführung dieser Umweltprüfung.

Konfliktanalyse

Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet ergibt sich aus der geplanten zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,3 für die Gemeinbedarfsfläche. Diese darf gemäß textlicher Festsetzung durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie durch überbaute Flächen, die der inneren Erschließung des Baugebietes dienen, bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Zusätzlich dürfen weitere Flächen bis zu einer GRZ von 0,6 für unbefestigte Lagerflächen genutzt werden.

Der Eingriff durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet umfasst insgesamt höchstens 3.672 qm vollversiegelter Flächen sowie 1.224 qm unbefestigter Lagerflächen:

Baugebiet	Fläche (m ²)	GRZ	Max. Versiegelung (m ²)	Grad der Versiegelung
Gemeinbedarfsfläche	8.160	0,3+ 50% Überschreitung	3.672	Vollversiegelte und bebaute Flächen
Gemeinbedarfsfläche	8.160	Überschreitung bis GRZ 0,6	1.224	unbefestigte Lagerflächen

Vorbelastungen und Beeinträchtigungen durch Versiegelung/Teilversiegelung und Überbauung bestehen auf insgesamt 2.545 qm, davon 2.285 qm mit Betonplatten versiegelte Fläche, 66 qm bebaute Fläche (Betriebsgebäude) und 194 qm unbefestigte jedoch stark verdichtete Wegeflächen (Zufahrt).

Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Vergleich zum derzeitigen Bestand maximal 1.127 qm (3.672 qm – 2.545 qm) zusätzlich überbaut und versiegelt werden. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses werden nachfolgend Bestand und Planung gegenüber gestellt und das Kompensationserfordernis ermittelt. Für teilversiegelte bzw. unbefestigte Lagerflächen wird hierzu ein verringerter Versiegelungsfaktor, entsprechend dem geplanten Versiegelungsgrad in Ansatz gebracht:

Flächenkategorie	Bestand	Planung	Differenz	Faktor	Kompensations- erfordernis
Vollversiegelte Flächen	2.351 qm	3.672 qm	+ 1.321 qm	1	1.321 qm
Teilversiegelte Flächen	194 qm	-	- 194 qm	0,7	- 136 qm
Unversiegelte Lagerflächen	2.650 qm	1.224 qm	- 1.426 qm	0,5	- 713 qm
SUMME					~ 472 qm

Bewertung

Die ausgleichspflichtige und gem. Festsetzungen des Bebauungsplans höchstens mögliche zusätzliche Überbauung und Versiegelung beträgt 472 qm und kann innerhalb des Plangebietes nicht durch Entsiegelungen ausgeglichen werden. Eine Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgt deshalb über die Aufwertung von Bodenfunktionen durch die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Kap. II.3.4).

Wasser

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser liegen vor, wenn der Wasserhaushalt nachhaltig verändert wird. Dies ergibt sich vor allem durch Überbauung und Versiegelung von Flächen und durch Grundwasserabsenkungen. Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes relativ geschützt. Eine dauerhafte Gefährdung ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

Bewertung

Mit der Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts weitgehend vermieden werden. Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Beim Niederschlag wird nicht die Menge, sondern nur die kleinräumige Verteilung bzw. das Abflussverhalten beeinflusst. Der Verlust von Versickerungsfläche ist auf Grund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet kein relevanter Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG bzw. kann durch wasserhaushaltschonende Maßnahmen vermieden werden.

Klima/Luft

Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch den geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt, da keine klimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen überplant werden. Baumgruppen und Einzelbäume werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen im Bebauungsplan erhalten.

Bewertung

Bezüglich des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes sind bei Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Planumsetzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Erhebliche betriebsbedingte Luftbelastungen durch Staubemissionen, die beispielweise beim Verladen von Baumaterialien entstehen können sowie eine Ausbreitung und Belastung angrenzender Flächen können durch eine Eingrünung des Betriebshofes weitgehend vermieden werden. Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelung erwartet, auch der Luftaustausch wird nicht beeinträchtigt.

Pflanzen- und Tierwelt

Schutzgutbezogenes Planungsziel ist eine angemessene Begrünung und Bepflanzung der Gemeinbedarfsfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind vorhandene Gehölzbestände zu erhalten. Dies erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung einer Pflanzbindung für den

Gehölzbestand im Norden des Plangebietes ("Erhaltungsfläche"). Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes als Betriebshof sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen für Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Wild lebende Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind als besonders geschützte Arten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfasst.

Es handelt sich dabei um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Verbot der Störung während bestimmter Schutzzeiten nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Verbot der Schädigung geschützter Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden im Plangebiet Vorkommen von geschützten Vogelarten festgestellt. Eine Beseitigung des Baum- und Strauchbestandes und der hier vorhandenen Niststätten im Norden des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Pflanzbindung im Bebauungsplan vermieden.

Für die nicht nachgewiesene, jedoch potenziell im Plangebiet vorkommende Zauneidechse soll eine insgesamt 125 qm große Fläche im Südosten des Plangebietes vorsorglich als Zauneidechsenhabitat qualifiziert werden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend verbindlich gesichert ("Maßnahmenfläche"). Den besonderen Anforderungen des Artenschutzes kann im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planinhalte durch geeignete Maßnahmen entsprochen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes als Betriebshof sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen für die hier vorkommenden Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Auf Grund der im Rahmen der Bestandsuntersuchung vorgenommenen Bewertung (Kapitel II.3.1) bedarf es im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung keiner weiteren Untersuchungen im Hinblick der planbedingten Auswirkungen auf o. g. Schutzgüter.

Ortsbild und Freiraumstruktur, Erholungsvorsorge

Schutzgutrelevante Planungsziele sind die Vermeidung weitreichender Veränderungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung der Landschaft im angrenzenden zum Naturpark Barnim gehörenden Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim".

Bewertung

Die Vermeidung subjektiv negativer visueller Auswirkungen des Betriebshofes angrenzend an offene Landwirtschaftsflächen wird durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten im Bebauungsplan gewährleistet. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild durch Fernwirkungen von neuen Gebäuden im Plangebiet wird durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude vermieden.

Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit Festsetzung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die bisher bestehende Nutzung als Betriebshof der Gemeinde Mühlenbecker Land künftig rechtlich zulässig ist. Die vordergründig angestrebten bestandssichernden Maßnahmen können dann durchgeführt werden.

Betrieb und Nutzung/Bewertung

Auf der Grundlage der unter Kapitel I.2.3 dargelegten bestehenden Nutzung und des bestehenden Betriebsumfangs wird in Kapitel I.4 deutlich dargelegt, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die ursprüngliche Intention der baulichen und funktionellen (Weiter-)Entwicklung an diesem Standort gegenüber dem Gedanken der Flächensicherung im Bestand und der Schaffung von Baurecht für bestandserhaltende und sichernde Maßnahmen zurück getreten ist. Damit liegt ein wesentlicher inhaltlicher Hintergrund der Planung darin, die bestehende Nutzung und den bestehenden Betrieb des Betriebshofes in erster Linie in dem gegenwärtigen Umfang insbesondere planungsrechtlich (ab)zusichern. Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung, hervorgerufen durch die Nutzung und durch den Betrieb des Betriebshofes gehen die Absichten dahin, 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 dieser Umweltprüfung zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen bei der Beschreibung der beabsichtigten Betriebshofentwicklung zu steuern und so zu beeinflussen, dass die Grundintention der Planung als Basis der Abwägung bestehen bleibt.

Insofern bildet die unter Kapitel I.2.3 dargelegte Bestandsituation die Basis für die Beurteilung der künftigen Entwicklung und ihrer Auswirkungen auf den Menschen. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge, der räumlichen Trennung zwischen Betriebshof und schutzbedürftigen Nutzungen und der Tatsache, dass insbesondere beim Fahrzeugverkehr (Zu- und Abfahrten) mit keine erheblichen Zuwächsen zu rechnen ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt auf Grund der Planung zu erwarten. Die anfangs benannten Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Schadstoffimmissionen, Geruchs- und Lichtimmissionen, Erschütterungen und visuelle Wirkung bedürfen keiner weiteren Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung.

Kultur- und sonstige Sachgüter/Bewertung

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Ausgehend von der grundsätzlichen Planungsüberlegung und den geplanten Festsetzungen sind erhebliche Auswirkungen auf die bereits bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Ursache hierfür ist in erster Linie die Planung, die dem Erhalt einer bereits ausgeübten Nutzung dient. Die im Rahmen der Bestandsbeschreibung (Kapitel II.2.1) beispielhaft benannten Wechselwirkungen bleiben voraussichtlich auch mit Durchführung der Planung erhalten.

Zusammenfassung Prognose Plandurchführung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken nur geringe zusätzliche negative Auswirkungen innerhalb der bestehenden Wirkungsgefüge, wie z. B. den Verlust an Versickerungsfläche (Wechselwirkung Boden - Wasser). Bodenversiegelungen beeinflussen z.B. in der Regel auch die Schutzgüter, Grundwasser, Klima und Flora- und Fauna. Diese Tatsachen sollten bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden. Insofern ist mit Umsetzung des Bebauungsplans davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand im Plangebiet und in dessen Umgebung voraussichtlich nicht erheblich verändern wird, ein Risiko neuer, voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen der Planung, ist nicht absehbar.

Die grundlegende Ursache hierfür ist in der sich veränderten Intention dieses Bebauungsplans zu suchen, die sich vom "Plan als Basis einer baulichen und funktionellen Weiterentwicklung des Standortes" zum "Plan als bauplanungsrechtliche (Ab-) Sicherung der gegenwärtigen Nutzung und der bisherigen baulichen Maßnahmen" (Errichtung einer Grundstückseinfriedung) verändert hat. Die planbedingten Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen und deren verbindliche Sicherung, sofern erforderlich, kompensiert werden.

II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der Fortbestand der gegenwärtigen Nutzung für die Zwecke des Betriebshofes nicht gesichert. Die bestehende Grundstückseinfriedung wird voraussichtlich mit Bescheid des Landkreises zurück zu bauen sein, die Grundstückssicherung würde entfallen und der Bestand an Sachgütern wäre kurzfristig gefährdet. Die Fläche würde voraussichtlich von den betriebsbedingten Sachgütern des Betriebshofes beräumt werden müssen. Darüber hinaus verbleibt die Plangebietsfläche im so genannten "Außenbereich" und Vorhaben sind nur unter Beachtung der Grundsätze des § 35 BauGB zulässig.

Ob und in wie weit sich die Plangebietsfläche wieder zu einer Landwirtschaftsfläche entwickeln wird (typische Außenbereichsnutzung) oder ob die Gemeinde andere, außenbereichstypische und zulässige Nutzungsabsichten mit der gemeindeeigenen Fläche verfolgt, kann unter Berücksichtigung der historischen und wirtschaftlichen Entwicklung bisher nicht prognostiziert werden. Eine langfristige Sicherung einer Betriebshoffläche der Gemeinde Mühlenbecker Land auf der Plangebietsfläche erscheint jedoch ohne Plandurchführung nicht möglich.

II.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden.

Naturschutzrecht

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln. Für die dem Außenbereich zuzurechnende Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet ist die Eingriffsregelung anzuwenden und ein Ausgleich der Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzrechts erforderlich. Daher wurden im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Naturschutzes und der Landschaftspflege die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für einen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für sonstige Regelungen erarbeitet. Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen Schutzgut bezogen beschrieben. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich sind erforderlich:

Boden

Zur Durchführung geeigneter Entsiegelungsmaßnahmen sind im Plangebiet keine Flächen verfügbar. Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung (472 qm) werden innerhalb des Plangebietes Pflanzgebote für 2 Heckenpflanzungen festgesetzt. Auf einer Fläche von insgesamt

1.159 qm wird die Bodennutzung dauerhaft extensiviert. Hiervon können 580 qm als Ersatz für die Versiegelung des Bodens im Plangebiet angerechnet werden (Kompensationsverhältnis 2:1). Zusätzlich wird auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur – und Landschaft im Südosten des Plangebietes die Nutzung auf einer Fläche von 125 qm dauerhaft extensiviert. Hiervon können 42 qm als Ersatz für die Versiegelung des Bodens im Plangebiet angerechnet werden (Kompensationsverhältnis 3:1).

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden:	- 472 qm
anrechenbare Pflanzflächen:	+ 580 qm
<u>anrechenbare Maßnahmefläche:</u>	<u>+ 42 qm</u>
Summe	+ 150 qm

Mit der verbindlichen Sicherung der beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und deren Umsetzung kann der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Tiere

Vermeidungsmaßnahmen

Bauausführung einschl. Erschließungsmaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Gebäudebrüter und gehölzbrütenden Vogelarten von Mitte/Ende September bis Ende Februar/Mitte März in Abhängigkeit von der Witterung durchzuführen.

Qualifizierung der SPE-Fläche für die Zauneidechse

Zur Herrichtung der Maßnahmefläche im Südosten des Plangebietes als Zauneidechsenhabitat ist in Teilbereichen der beschattende Hochstaudenaufwuchs zu entfernen. Ziel für die Gestaltung der Fläche ist die Schaffung eines Mosaiks aus Gras-, Kraut- und Staudenbereichen mit kleinen offenen Sandflächen. Hierzu sind auf der Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abplaggen¹³ der Hochstauden-Bestände und teilweises Überschütten der Fläche mit einer a. 20 cm dicken Sandschicht,
- Ausbringen einer Ansaat aus trockenrasentypischen Pflanzen auf den Sandflächen,
- Aufschüttung eines ca. 1 m hohen und ca. 3 m langen Sandwalls mit einem Kern aus Steinen oder Baumwurzeln zur frostsicheren Überwinterung
- Anlage von mehreren Reishaufen, 1 x 1 m, ca. 50 cm hoch.

Der geplante Sandwall wird den Zauneidechsen Überwinterungsquartiere und Tagesverstecke bieten. Als besonders wärmebegünstigter Standort kann der Sandwall die tägliche und jährliche Aktivitätszeit der Zauneidechse positiv beeinflussen. Die Sandflächen in den Randbereichen dienen der Eiablage und Reproduktion der Tiere.

II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur beabsichtigten Planung besteht nicht, da mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung des Standortes "Betriebshof" geschaffen werden sollen. Zwar könnte auf die Planung generell verzichtet werden was jedoch zur Folge hätte, dass der Betriebshof an diesem Standort weiterhin im "Außenbereich" liegt und bestandssichernde Vorhaben, wie z. B. die Errichtung einer Einfriedung, nicht zulässig wären. Im Übrigen ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt, so dass sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge zwischen vorbereitender und verbindlicher Planung eine anderweitige Planung nicht aufdrängt.

¹³ Im Sinne von: "die dicht bewurzelte oberste Bodenschicht abschälen".

Grundsätzliche Standortalternativen

Die grundsätzliche Prüfung von Standortalternativen erfolgte im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens. In der Begründung zur FNP-Änderung wird dazu ausgeführt:

"Bezüglich grundsätzlicher Standortanforderungen ist zu beachten, dass sich der momentane Standort des Betriebshofes im Zentrum des Ortsteils Mühlenbeck an der Hauptstraße, zwischen Birkenwerder Straße und Schönfließer Straße, befindet. Der Leiter des Betriebshofes hat seinen Arbeitssitz im Rathaus der Gemeinde an der Liebenwalder Straße. Um die Betriebsabläufe optimal zu gestalten und umweltbelastende Fahrwege zu minimieren besteht die Absicht den Betriebshof in möglichst zentraler Lage in der Gemeinde Mühlenbecker Land weiter zu entwickeln.

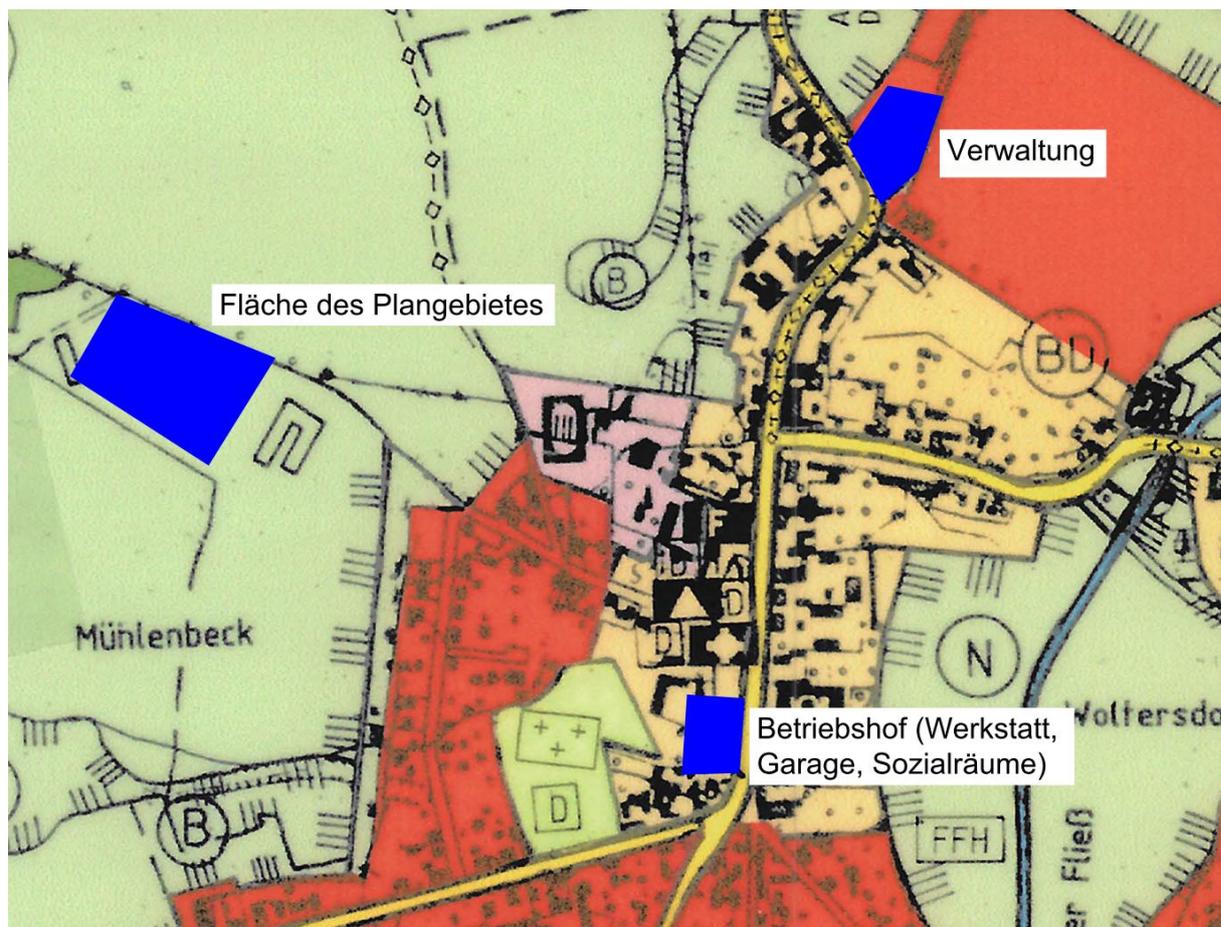


Abb.:
Auszug aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung der o. g. Standortverteilung
und der Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Da sich das Gemeindegebiet über mehrere Ortsteile (Zühlsdorf, Mühlenbeck, Schildow und Schönfließ) mit einer Nord-Süd Ausdehnung von 14 Km erstreckt, ergibt sich als grundsätzlicher räumlicher Standortfaktor eine Fläche in unmittelbarer Ortslage zum Zentrum von Mühlenbeck. Die minimale Flächengröße sollte ca. 6.000m² betragen.

Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zu dieser Änderung des FNP wurden mögliche Alternativstandorte in Betracht gezogen.

In einem ersten Schritt wurden Standorte betrachtet, die gemäß gemeindlicher Bauleitplanung für die beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich geeignet sind. Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung sind in den Flächennutzungsplänen der Ortsteile nicht dargestellt. Grundsätzlich wäre eine Betriebshoffläche auch in gewerblichen Bauflächen zulässig.

Folgende gewerbliche Bauflächen gemäß FNP wurden untersucht:

Ortsteil Zühlsdorf: **Neue Straße**
Die Fläche ist belegt.

Ortsteil Mühlenbeck: **Jägerhof**
Die Fläche ist belegt.

Hasensprung
Restfläche von ca. 4.000 qm

Nördlich S-Bahnhof Mönchmühle
Vorhandene Freiflächen sind für Kompensation gebunden bzw. dienen dem Eigentümer als potenzielle Erweiterungsfläche.

Ortsteil Schildow: **Dreieck zwischen Schönfließler Chaussee und Heidekrautbahn**
Die Fläche ist belegt.

In einem nächsten Schritt wurden die Liegenschaften der Gemeinde mit ausreichender Größe auf ihre grundsätzliche Verfügbarkeit für das Vorhaben untersucht.

Mühlenring:

<u>Lage:</u> Flur 4, Flurstück 590	<u>Fläche:</u> 9.046 qm (Gemeinde)
<u>FNP-Darstellung:</u> Grünfläche	<u>Planungsrechtliche Situation:</u> B-Plan "Wohnpark Mühlenfeld" Teilweise LSG

Bewertung:
Fläche dient als Kompensationsfläche (Regenversickerung, Spielplatz, Grünfläche) im B-Plangebiet "Wohnpark Mühlenfeld" > keine Verfügbarkeit für das Vorhaben "Betriebshof".

Kirschweg (Lagehinweis: Die Eichhörste):

<u>Lage:</u> Flur 4, Flurstück 49/1	<u>Fläche:</u> 49.297 qm (Gemeinde)
<u>FNP-Darstellung:</u> Grünfläche	<u>Planungsrechtliche Situation:</u> Außenbereich § 35 BauGB LSG

Bewertung:
Fläche dient als Kompensationsfläche für das B-Plangebiet Nr. 21 "Weiterführende Schule Mühlenbeck" und ist Bestandteil des Freiraumverbundes, abgesetzt vom Siedlungskörper und widerspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung > keine Verfügbarkeit für das Vorhaben "Betriebshof".

Deponie Buchhorst:

Lage:

Flur 5, Flurstück 114

FNP-Darstellung:

Grünfläche
mit Altlastenverdachtsfläche

Fläche:

55.111 qm (Gemeinde)

Planungsrechtliche Situation:

Außenbereich § 35 BauGB

Bewertung:

Altlastenverdachtsfläche einer abgedeckten ehemaligen Deponie. Als Standort für einen Betriebshof ungeeignet.

Nach Ausschluss sich planungsrechtlich aufdrängender Standorte wurden nicht anderweitig genutzte Außenbereichsflächen betrachtet, die sich auf Grund einer baulichen Vorprägung als Standort gegenüber unberührten Lagen anbieten. Im Gemeindegebiet wurde außerhalb wie auch innerhalb von Landschaftsschutzgebieten ausschließlich das bereits als Lagerfläche des Betriebshofs genutzte Areal ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Gemeinde Mühlenbecker Land derzeit über keine anderen geeigneten Flächen verfügt, die eine entsprechende Größe aufweisen, außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegen, baulich vorgeprägt sind und sich möglichst im Eigentum der Gemeinde befinden.

Fazit

Im Ergebnis der Standortprüfung 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 Birkenwerder Straße priorisiert. Hinzu kommt, dass der Standort Birkenwerder Straße 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 Birkenwerder Straße 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)."

Einer erneuten Standortprüfung bedarf es im Bebauungsplanverfahren nicht.

II.3.6 Zusätzliche Angaben

II.3.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben sind nicht aufgetreten.

II.3.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Auf Grund dessen, dass sich gegenwärtig keine erheblichen Umweltauswirkungen ermitteln lassen, die auf Grund der Durchführung dieser Planung eintreten können, bedarf es keiner Festlegung geeigneter Maßnahmen zu deren Überwachung.

II.3.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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.

Von wesentlicher Bedeutung bei der Charakterisierung der Planungsüberlegungen und der Ermittlung der Planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt ist jedoch 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. Die Intention des Plans besteht vordergründig darin, dass die erforderlichen bestandserhaltenden und sichernden Maßnahmen Priorität haben und deren Durchführung auf einer planungsrechtlich gesicherten Basis erfolgen kann.

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, die sich deutlich am Bestand orientieren und Festsetzungen die 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 dieser Umweltprüfung zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen und beabsichtigte Betriebshofentwicklung 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der Fortbestand der gegenwärtigen Nutzung für die Zwecke des Betriebshofes nicht gesichert. Die bestehende Grundstückseinfriedung wird voraussichtlich mit Bescheid des Landkreises zurück zu bauen sein, die Grundstückssicherung würde entfallen und der Bestand an Sachgütern wäre kurzfristig gefährdet. Die Fläche würde voraus-

sichtlich von den betriebsbedingten Sachgütern des Betriebshofes geräumt werden müssen. Darüber hinaus verbleibt die Plangebietsfläche im so genannten "Außenbereich" und Vorhaben sind nur unter Beachtung der Grundsätze des § 35 BauGB zulässig.

Standortalternativen bestehen nicht, so dass auch keine Alternative zur Planung besteht.

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Normwiderspruch der Planung zu bestehendem Landesrecht (Lage des Plangebietes im LSG "Westbarnim") kann als erledigt betrachtet werden, da im Zuge des zugehörigen FNP-Änderungsverfahrens die Ausgliederung aus dem LSG genehmigt wurde.

III Planinhalt und Abwägung

III.1 Wesentlicher Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll der Geltungsbereich grundsätzlich als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof" festgesetzt werden. Dieser Intention folgend ist es beabsichtigt:

- den Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen,
- Baugrenzen zur Bestimmung der künftigen überbaubaren Grundstücksfläche festzusetzen,
- das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Obergrenze der Höhe künftiger baulicher Anlagen zu bestimmen,
- Grünfestsetzungen zu treffen, die resultierend aus der Umweltprüfung der Belange der Natur und der Landschaft die Auswirkungen der Planung minimieren bzw. ausgleichen sollen sowie grundsätzliche Textfestsetzungen zu treffen, die die Planfestsetzungen ergänzen und der Umsetzung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dienen.

Auf Grund dieser deutlichen Konkretisierung der Planinhalte sollen innerhalb des Plangebietes auch nur solche Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig sein, die letztendlich diesem Zweck "Kommunaler Betriebshof" dienen. Darin liegt die besondere Zweckbestimmung des künftigen Baugebietes.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Wie bereits unter Kapitel I.3.2 dargelegt wird das Plangebiet im wirksamen FNP als Gemeinbedarfsfläche "Kommunaler Betriebshof", OT Mühlenbeck dargestellt. Somit ist dieser Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung/Gemeinbedarfsfläche

Entgegen der üblichen Baugebietsfestsetzung ist es beabsichtigt, eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen, die sich hinsichtlich der Art der Nutzung von den "klassischen" Baugebieten der Baunutzungsverordnung deutlich unterscheidet. Diese Überlegung hat letztendlich folgende wesentliche Ursachen:

A) Bestandsorientierung

Es soll eine Festsetzung der Nutzungsart erfolgen, die bereits vorhanden ist. Diese wird gegenwärtig bestimmt durch die Nutzung für Zwecke des kommunalen, gemeindeeigenen Betriebshofes. Eine andere Nutzung besteht innerhalb des Plangebietes nicht.

B) Zukunftsorientierung

Auch künftig soll innerhalb des Plangebietes keine andere Nutzung als die vorgenannte erfolgen, so dass auch die künftige Nutzung dem kommunalen, gemeindeeigenen Betriebshof und damit letztendlich der Allgemeinheit dienen wird.

C) Abgrenzung gegenüber "klassischen" Baugebieten

Die artspezifische Nutzungsbeschränkung auf den Zweck "Kommunaler Betriebshof" auf den gesamten Geltungsbereich und die damit verbundene räumliche Standortsicherung lässt keinen weiteren Planungsspielraum für sonstige Baugebietsfestsetzungen zu, so dass durch

die selbständige Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche deutlich zum Ausdruck gebracht wird, dass hier kein "klassisches" Baugebiet festgesetzt werden soll. Eine andere bauliche Entwicklung als die beabsichtigte "Gemeinbedarfsfläche" ist nicht das Ziel dieses Bauungsplanverfahrens.

Maß der baulichen Nutzung/GRZ

Im Hinblick auf die städtebauliche Beurteilung künftiger Nutzungen und deren Ausmaß erachtet es die Stadt für geboten, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Dadurch wird einerseits die Überbaubarkeit des Grundstückes begrenzt und andererseits ergibt sich durch die Begrenzung der Überbaubarkeit die Möglichkeit, die Auswirkungen der Planung zu beurteilen und fachgerechte Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung oder des Ausgleichs zu bestimmen.

Die zur Festsetzung vorgeschlagene GRZ von 0,3 für die Überbauung des Grundstückes orientiert sich konsequent am bestehenden Grad der Überbauung, verursacht im Wesentlichen durch die Betonfläche und das Lagergebäude. Sie lässt darüber hinaus einen begrenzten Planungs- und Gestaltungsspielraum für die weitere Nutzung des Grundstückes für die Zwecke des Betriebshofes.

Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

Mit der beabsichtigten Höhenbegrenzung baulicher Anlagen wird auf die Ergebnisse der Untersuchungen im Rahmen des Planverfahrens reagiert. Unter Berücksichtigung des innerhalb des Plangebietes bestehenden Baumbestandes und dessen künftiger Höhenentwicklung soll gesichert werden, dass die Oberkante der Höhe künftiger baulicher Anlagen unterhalb der Grenze der Baumkronen bleibt. Insofern stellen bei einer durchschnittlichen Geländehöhenlage von 57 m bis 58 m über NHN die festgesetzten 68 m über NHN (Differenz = ~ 10 m) ein Maß dar, welches die Überschreitung der Baumhöhe durch bauliche Anlagen verhindern soll.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Mit der Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen durch den Einsatz von Baugrenzen soll die Überbauung der Gemeinbedarfsfläche bereits per Plan begrenzt werden. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich beim Entwurf konsequenter am vorhandenen Bestand bereits überbauter Flächen (Reduzierung der überbaubaren Fläche gegenüber dem Vorentwurf), lässt jedoch weiterhin Möglichkeiten offen, durch entsprechende "Grünfestsetzungen" landschaftliche Entwicklungsbereiche innerhalb des Plangebietes zu sichern, die im Ergebnis der Bestandsuntersuchungen ermittelt wurden.

Grünfestsetzungen

Diese Festsetzungen in der Planzeichnung dienen dem Zweck, die in den Textfestsetzungen enthaltenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen örtlich innerhalb des Plangebietes zu fixieren, so dass sich deren beabsichtigte Wirkung auf die Natur und die Landschaft entfalten kann.

III.3.2 Textfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung/Gemeinbedarfsfläche "Kommunaler Betriebshof"

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig, die dem Zweck des kommunalen Betriebshofes dienen.

Diese Festsetzung soll die Planinhalte ergänzen und verdeutlichen, dass nur Nutzungen zulässig sind, die dem Zweck des Betriebshofes dienen. Dieser Zweck entspricht grundsätzlich der derzeitigen Betriebs- und Nutzungssituation, dargestellt im Kapitel I.2.3.

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. Zufahrten, die der inneren Erschließung des Baugebietes dienen (einschließlich erforderlicher Feuerwehrzufahrten)

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

Darüber hinaus darf diese Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,45 durch unbefestigte, betriebsbedingte Lagerplätze, die der Zweckbestimmung des Betriebshofes dienen, überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird hiermit festgesetzt, durch welche Grundflächen baulicher Anlagen die in der Planzeichnung festgesetzte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3) überschritten werden darf. Dabei verfolgt die Gemeinde zwei Planungsansätze: Einerseits sollen "klassische" Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen etc. zugelassen werden, damit die zur Verfügung stehende "Basis-GRZ" für bauliche Hauptanlagen ausgenutzt werden kann. Andererseits ist bei der Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen, dass Plätze zur Lagerung von Schüttgütern, Steinen etc. auch zu den (besonderen) Hauptnutzungen eines Betriebshofes zählen. Diese Lagerplätze prägen bereits gegenwärtig das Baugebiet. Eine zu enge Maß-Festsetzung würde diese übliche, zweckentsprechende Grundstücksnutzung künftig wesentlich erschweren. Eine generell hohe GRZ-Festsetzung ist jedoch nicht beabsichtigt. Aus diesen Überlegungen resultiert die Festsetzung, eine weitere Überschreitungsmöglichkeit zuzulassen, jedoch nur für betriebsbedingte Lagerplätze. Die letztendlich zulässige und festgesetzte GRZ von 0,6 stellt dabei einen rechnerisch ermittelten Wert dar und resultiert aus dem Flächenanteil der unter Abzug aller nicht überbaubaren Flächenanteile noch baulich bzw. für die Zwecke des Betriebshofes genutzt werden kann. Diese GRZ stellt gegenüber dem Vorentwurf (GRZ 0,7) eine 10%-ige Verringerung dar, was dem bestandssichernden Grundcharakter des Bebauungsplans noch deutlicher macht.

Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes sind

1. Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung sowie
 2. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,
- nicht zulässig.
-

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich keine weitere Überbauung des Plangebietes erfolgen kann. Dadurch ist gesichert, dass die "Grünfestsetzungen" auf diesen Plangebietsteilen ihre beabsichtigte Wirkung auf die Natur und die Landschaft entfalten kann.

Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Diese Festsetzung dient der Sicherung und Klarstellung der Tatsache, dass das Plangebiet/das Baugebiet direkt an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt und die generelle Verkehrserschließung dadurch gesichert ist.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur/
"Maßnahmenfläche"**

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abplaggen der Hochstauden-Bestände und teilweises Überschütten der Fläche mit einer 20 cm dicken Sandschicht,
 - Ausbringen einer Ansaat aus trockenrasentypischen Pflanzen auf den Sandflächen,
 - Aufschüttung eines ca. 1 m hohen und ca. 3 m langen Sandwalls mit einem Kern aus Steinen oder Baumwurzeln zur frostsicheren Überwinterung
 - Anlage von mehreren Reisighaufen, 1 x 1 m, ca. 50 cm hoch.
-

Die Festsetzung dient der dauerhaften Extensivierung der Bodennutzung als Ersatz für Funktionsverluste des Bodens innerhalb des Plangebietes sowie der Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die im Plangebiet potenziell vorkommende Zauneidechse.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Erhaltungsfläche"

Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu pflegen und zu erhalten.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung von wertgebenden Bestandsgehölzen. Der sowohl für das Ortsbild zur Eingrünung des Betriebshofes, als auch als Lebensraum für geschützte Vogelarten erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand an der Birkenwerderstraße im Norden des Betriebshofgeländes wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Fläche zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen

Heckenpflanzungen

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens zweireihige, freiwachsende Hecken aus standorttypischen heimischen Gehölzarten anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 4 Bäume mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 40 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm anzupflanzen.

Die Auswahl der Arten hat gemäß der Anlage 1 des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur "Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" vom 18. September 2013 zu erfolgen (ABI Bbg. Nr. 44 vom 23.10.2013, Seite 2812).

Die Festsetzung von Heckenpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit den Festsetzungen wird ein Ersatz für Funktionsverluste des Bodens innerhalb des Plangebietes geschaffen. Die Pflanzung mindestens zweireihiger, frei wachsender Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen soll der raumwirksamen "Eingrünung" des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft dienen. Weitreichende Fernwirkungen der Bebauung mit negativen visuellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das angrenzende LSG Westbarnim sollen dadurch vermieden werden. Da das Plangebiet unmittelbar an die freie Landschaft grenzt und die Pflanzmaßnahme der naturschutzrechtlichen Kompensation dient, wird die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten gemäß des gemeinsamen Erlasses zur "Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" festgesetzt.

Die Grünfestsetzungen insgesamt sollen einen Mindestanteil an Vegetationsfläche innerhalb des Plangebietes sichern und Ersatz für Funktionsverluste des Bodens innerhalb des Plangebietes schaffen.

III.4 Abwägung

III.4.1 Abwägungsverlauf insgesamt

III.4.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eine erste Phase der öffentlichen inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Planung erfolgte im Verlauf der durchgeführten frühzeitigen Verfahrensschritte (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), die parallel zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens durchgeführt wurden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die wesentlichen planungsrelevanten Inhalte der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen drei Stellungnahmen lassen sich folgendermaßen 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)*

Bewertung zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung:

Im Rahmen des zwischenzeitlich erfolgten FNP-Änderungsverfahrens wurden die inhaltlichen Grundsätze dieser drei Stellungnahmen erneut und mehrfach vorgebracht. Insgesamt gingen im FNP-Änderungsverfahren 18 Stellungnahmen sowie eine Petition ein, die sich inhaltlich u. a. auch den o. g. inhaltlichen Grundsätzen widmete.

Auf Grund dieser Stellungnahmen ist der inhaltliche Planungsgrundsatz des Bebauungsplans modifiziert worden. Wie bereits unter Kapitel I.4 dargelegt ist der funktionelle Entwicklungsgedanke für die Fläche des Betriebshofes gegenüber dem Planungsziel der Bestandserhaltung und bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung zurück getreten." Die Intention des Plans besteht vordergründig darin, dass die erforderlichen bestands-erhaltenden und sichernden Maßnahmen Priorität haben und deren Durchführung auf einer planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesicherten Basis erfolgen kann" (Kapitel I.4). Die zum frühen Zeitpunkt beider Planverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplan) noch bestehende Absicht, neben der Bestandssicherung auch eine funktionelle und bauliche Weiterentwicklung des Standortes in der Birkenwerderstraße zu betreiben (in Verbindung mit Neubau-maßnahmen und einer deutlichen Standortkonzentration), kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt werden. Insbesondere hauswirtschaftliche Aspekte lassen eine planmäßige Weiterentwicklung an diesem Standort vorerst nicht zu, so dass letztlich im Rahmen der Abwägung davon auszugehen ist, dass sich die bisherige Nutzungsintensität des Betriebshofes grundsätzlich nicht wesentlich erhöhen soll.

Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes ist in die Bewertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit einzubeziehen, dass die unter Kapitel I.2.3 dargelegte bestehende Nutzungs- und Betriebsbeschreibung (Stand: Oktober 2014) prinzipiell auch der künftigen Nutzung des Standortes Birkenwerderstraße entsprechen wird. Insofern sind die in den Stellungnahmen vorgebrachten generellen Befürchtungen der Anwohner in der Birkenwerderstraße und in der Kornblumenstraße zu relativieren, da gegenwärtig (zum jetzigen Stand des Planverfahrens) eine Zunahme der Nutzungsintensität des bestehenden Betriebshofes nicht geplant und zu erwarten ist. Somit lassen sich Anhaltspunkte dafür, dass mit Festsetzung des Bebauungsplans zwangsläufig von einer wesentlichen Zunahme an Zu- und Abfahrten zum Betriebshof auszugehen ist, objektiv nicht erkennen. Den objektiv und allgemein nachvollziehbaren privaten Belangen aus den eingegangenen Stellungnahmen fehlt es auf Grund der sich veränderten Intension des Plans (vordergründige Standortsicherung und baurechtliche Absicherung der Nutzung) nunmehr an substantieller Relevanz. Sie waren jedoch auch Ursache dafür, die frühere Intention des Plans zu überdenken und zu aktualisieren. Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass 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, keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt auf Grund der Planung zu erwarten sind.

Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der parallelen Beteiligung zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen betrafen zusammenfassend überwiegend inhaltliche Schwerpunkte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer vertiefenden Berücksichtigung bedürfen. Die für die Planung relevanten Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- (A) *Hinweise auf evtl. entgegenstehende landesplanerische Zielvorgaben (Gemeinsame Landesplanungsabteilung)*

Bewertung:

Hier wird auf die unter Kapitel II.2.2.2 erfolgten Darlegungen zum Umgang mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung hingewiesen.

- (B) *Hinweise auf entgegenstehendes Landesrecht auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz/Landkreis)*

Bewertung:

Hier wird grundsätzlich auf die unter Kapitel II.2.2.2 erfolgten Darlegungen zur Thematik des Landschaftsschutzgebietes hingewiesen. Im Verlauf des FNP-Änderungsverfahrens ist parallel das Verfahren zur Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem LSG durchgeführt worden. Mit Schreiben vom 19. Mai 2014 teilte das zuständige Ministerium mit: "... das MUGV kündigt an, dass dem Antrag auf Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Westbar-nim" entsprochen und eine Genehmigung gemäß § 10 Satz 4 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes erteilt werden soll. Damit die Genehmigung erteilt werden kann, bitte ich Sie um Zuleitung des von der Gemeindevertretung beschlossenen Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinbedarfsfläche "Kommunaler Betriebshof", OT Mühlenbeck und den Beschluss der Gemeindevertretung über diesen Flächennutzungsplan."

Die formelle Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem LSG erfolgt insofern nach dem Beschluss der Gemeindevertretung über diese Flächennutzungsplanänderung. Dieser wurde am 13. Oktober 2014 gefasst so dass davon ausgegangen werden kann, dass im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens die Ausgliederung aus dem LSG rechtswirksam wird.

(C) *Hinweise auf Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz/Landkreis)*

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung (Kapitel II) und der in den Stellungnahmen ergangenen Hinweise ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und bewältigt werden konnten und der Planung nicht entgegenstehen.

**III.4.1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Eine zweite Phase der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Inhalten der Planänderung erfolgte während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Planänderung und dem zeitgleich durchgeführten Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, zum Entwurf der Planänderung und der Begründung. Den Behörden (einschl. den Nachbargemeinden) ist der Entwurf zur Planänderung und die Begründung zugestellt worden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand im Zeitraum vom 19. Januar bis einschließlich 20. Februar 2015 statt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind in diesem Zeitraum nicht eingegangen.

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, sind mit Schreiben vom 16. Januar 2015 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ersucht worden. Zum Abschluss dieses Verfahrensschrittes gingen 15 Stellungnahmen ein.

Zusammenfassend enthielten sämtliche Stellungnahmen der Behörden und der Nachbargemeinden 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. Die Ergänzungen betrafen nachfolgende Inhaltspunkte:

Umweltbericht/Kapitel I.2.7 und II.2.2.2:

Aktualisierung der Aussagen zum Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"

Umweltbericht/Kapitel II.3.1:

Ergänzung der Bestandsaufnahme zu den einzelnen Schutzgütern und den Wechselwirkungen

Umweltbericht/Kapitel II.3.5:

Ergänzung der Darlegungen bezüglich bestehender anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung)

Begründung insgesamt:

Redaktionelle Aktualisierungen unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes 2016, insbesondere

- Aktualisierung der Darlegungen zur Entwickelbarkeit der Planung aus dem wirksamen FNP

III.4.1.3 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB/ Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Grund formaler Fehler im Aufstellungsverfahren (fehlerhafte öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Jahr 2015) und Mängel in der Begründung bzw. im Umweltbericht, die im Rahmen des bisherigen Verfahrens festgestellt wurden, hat der Entwurf des Bebauungsplans erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme zum Entwurf ersucht worden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 14. Juni bis einschließlich 15. Juli 2016 statt.

In diesem Zeitraum ist eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. In der Stellungnahme wurde dargelegt, dass das grünordnerische Fachgutachten Mängel aufweist, die auf fehlende Aussagen zum unterirdischen Bauraum zurück zu führen sind und es wurden Hinweise auf Bodenverunreinigungen gegeben. Im Ergebnis der Abwägung war festzustellen, dass das Gutachten entsprechend den geltenden Regeln und fachlichen Anforderungen erstellt wurde, seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis wurden keine derartigen Mängel im Gutachten benannt. Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand derartigen grünordnerischer Fachgutachten. Darüber hinaus ist innerhalb der Abwägung dargelegt worden, dass mit Ausnahme des Hinweises auf eine mögliche vorhandene Kampfmittelbelastung in Teilen des Plangebietes seitens der zuständigen Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung am Planverfahren keine Hinweise auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes eingegangen sind.

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, sind mit Schreiben vom 13. Juni 2016 erneut um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ersucht worden. Zum Abschluss dieses Verfahrensschrittes gingen 15 Stellungnahmen ein.

Zusammenfassend enthielten sämtliche Stellungnahmen der Behörden und der Nachbargemeinden grundsätzliche Zustimmungen zur Planung. Teilweise wurden ergänzend fachspezifische Hinweise gegeben, deren Inhalte jedoch keine Auswirkungen auf die Entwurfsinhalte hatten. Einzelne Hinweise führten zu geringfügigen redaktionellen Aktualisierungen der Begründung (z. B. Aktualisierung des Datums von Stellungnahmen, sofern in der Begründung darauf Bezug genommen wird).

IV Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

In Umsetzung der Planung sind vordergründig positive städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, da mit Rechtskraft des Bebauungsplans eine planmäßige und geordnete Nutzung der Betriebshoffläche gesichert ist. Insofern ist anzunehmen, dass der gegenwärtig eher ungeordnete Gesamteindruck des Betriebshofes langfristig korrigiert werden kann. Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird der Standort verbindlich gesichert.

Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Unmittelbar angrenzende Nachbarschaft

Das Plangebiet wird gegenwärtig bereits für die Zwecke des Betriebshofes genutzt. Da die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft lediglich durch ein Grundstück charakterisiert wird, auf dem ehemals gewerblich genutzte Gebäude bestehen, deren zukünftige Entwicklung nicht eindeutig bestimmt ist, sowie auf Grund der wesentlichen Planungsziele dieses Bebauungsplans sind Auswirkungen der Planung auf die unmittelbare Nachbarschaft nicht zu erwarten. Darüber hinaus existieren auf Grund der Lage des Plangebietes abseits der bebauten Ortslage von Mühlenbeck keine unmittelbaren Nachbarn.

Auswirkungen des gegenwärtigen Betriebes des Betriebshofes auf die Nachbarschaft (die Umgebung) des Plangebietes konnten nicht ermittelt werden. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bestehen ehemalige bzw. temporäre gewerbliche Nutzungen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die derzeitige Nutzung der Betriebshoffläche die nächstgelegenen Wohnnutzungen in der Kornblumenstraße (ca. 150 m Entfernung) oder die Nutzung des Schulstandortes (Käthe-Kollwitz-Gesamtschule in ähnlicher Entfernung) wesentlich stören würde. Insofern ist die Nutzung des Betriebsstandortes als "nicht wesentlich störende Nutzung" zu beschreiben.

Schulstandort und Ortslage

Unter Berücksichtigung der sich veränderten Intention des Plans sowie im Ergebnis der Umweltprüfung ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung erheblich negative Auswirkungen auch auf die weiter entfernte Nachbarschaft nicht zu befürchten sind.

Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen (weder positiver noch negativer Art) auf die Arbeits- und Lebensverhältnisse zu erwarten.

Erschließungsmaßnahmen

In wie weit sich mit Umsetzung der Planung Erschließungsmaßnahmen erforderlich machen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht abschließend dargelegt werden. Ausgehend vom "Status quo" der Fläche und dessen Erhalt sind Erschließungsmaßnahmen kurzfristig nicht absehbar.

Auswirkungen auf den Haushalt

In wie weit sich mit Umsetzung der Planung Auswirkungen auf den Haushalt ergeben kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht abschließend dargelegt werden. Ausgehend vom "Status quo" der Fläche und dessen Erhalt sind Auswirkungen auf den Haushalt kurzfristig nicht absehbar.

Bodenordnende Maßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung ist die Erforderlichkeit bodenordnender Maßnahmen nicht erkennbar.

Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht. Der im März 2016 geänderte Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof" dar.

V Verfahren

1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben der Gemeindeverwaltung vom 31. August 2012 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Ergebnisse dieses Verfahrensschrittes wurden im Verfahren berücksichtigt.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 15. November bis einschließlich 17. Dezember 2012 durch öffentliche Auslegung der zweckentsprechenden Planungsunterlagen im Bauamt der Gemeindeverwaltung. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 4/2012 vom 17. Oktober 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf Grund eines Fehlers in der Bekanntmachung der Frist zur Einsichtnahme war erneut die Gelegenheit gegeben, sich im Zeitraum vom 7. Januar bis einschließlich 21. Januar 2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Diese erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 5/2012 vom 19. Dezember 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26. November 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 5/2012 vom 19. Dezember 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgt die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung erfolgt durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. Januar bis einschließlich 20. Februar 2015.

5. Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 14. Juni bis einschließlich 15. Juli 2016 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, wurden mit Schreiben vom 13. Juni 2016 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) und erneut um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ersucht (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB).

6. Abwägungsbeschluss

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Gemeindevertretung geprüft und unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Über die Abwägung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Oktober 2016 beschlossen.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Oktober 2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

VI Rechtsgrundlagen

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);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)