



**Gemeinde  
Mühlenbecker Land  
Ortsteil Schildow**

---

**Begründung  
gem. § 2a BauGB  
TEIL A**

**Vorhabenbezogener Be-  
bauungsplan GML Nr. 33  
„Bürogebäude und Auto-  
handel Mühlenbecker  
Straße“**

Frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit gemäß § 3  
Abs. 1 BauGB, der Behör-  
den und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB

**Vorentwurf – 28.06.2019**

---

---

**Auftraggeber**

LL Autohaus und Service in Schildow GmbH  
Breite Straße 5  
16552 Schildow

**Auftragnehmer**

Jahn, Mack & Partner  
Alt Moabit 73  
10555 Berlin

**Umweltbericht:**

Büro Hemeier  
Landschaftsplanung & Ökologische Gutachten  
Werner-Voß-Damm 54a  
12101 Berlin



# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL A

<b>INHALTSVERZEICHNIS TEIL A.....</b>	<b>2</b>
<b>1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
1.2 Beschreibung des Plangebiets .....	3
1.2.1 Lage im Raum .....	3
1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
1.2.3 Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	4
1.2.4 Geltendes Planungsrecht .....	4
1.2.5 Erschließung und Verkehr .....	4
1.2.6 Technische Infrastruktur .....	5
1.2.7 Denkmalschutz .....	5
1.2.8 Altlasten .....	5
1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt.....	5
1.3 Planerische Ausgangssituation .....	6
1.3.1 Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm .....	7
1.3.2 Regionalplan.....	7
1.3.3 Flächennutzungsplan .....	8
1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne .....	8
1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	8
<b>2. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>15</b>
2.1 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung.....	15
2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	15
2.3 Artenschutzbeitrag.....	16
<b>3. PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>17</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung.....	17
3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	17
3.3 Konzeption.....	18
3.4 Festsetzungen des Bebauungsplans .....	19
3.4.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB) ..	19
3.4.2 Art der baulichen Nutzung .....	20
3.4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	21
3.4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	21
3.4.5 Grünordnerische Festsetzungen .....	22
3.4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	24
3.4.7 Flächenbilanz.....	24
<b>4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>26</b>
<b>5. VERFAHREN.....</b>	<b>26</b>
5.1 Aufstellungsbeschluss .....	26
<b>6. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>26</b>

# Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow.

Gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (B) der Begründung.

## 1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH ist Eigentümerin einer Grundstücksfläche am Ortseingang von Schildow in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das unbebaute Grundstück liegt direkt an der Stadtgrenze Berlins. Derzeit wird dieses Grundstück zum Ausstellen von Gebrauchtfahrzeugen des Autohauses genutzt. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll dieser Standort vom Ortseingang auf ein Grundstück an der Mühlenbecker Straße umgesiedelt werden. Dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

In den vergangenen Jahren wurden bereits diverse Ersatzstandorte geprüft. Es ergab sich nicht die Möglichkeit, die Nutzung an einer anderen Stelle zu etablieren.

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich zu werten, weshalb neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

### 1.2 Beschreibung des Plangebiets

#### 1.2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schildow im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land. Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 171, Flur 3, sowie ein Teil des Flurstücks 337, Gemarkung Schildow, Flur 2 (Mühlenbecker Straße). Das Flurstück 171 erstreckt sich entlang der Mühlenbecker Straße, hat eine durchschnittliche Tiefe von ca. 20 m und eine Gesamtgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Erschlossen wird das zu beplanende Flurstück über eine Zufahrt von der Mühlenbecker Straße aus.

Im Osten des Plangebiets grenzt eine Kleingartenansiedlung und im Süden Waldflächen und der Schildower Laakegraben. Westlich der Mühlenbecker Straße befindet eine Wohnsiedlung. Das Plangebiet wird nördlich durch den Orchideenweg begrenzt. Oberhalb des Weges schließt der Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansied-

lung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert.

Das Flurstück 171 befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (siehe Kap. 1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt).

Das Gelände ist relativ eben und fällt nach Süden hin leicht ab. Die Geländehöhe beträgt rund 43,70 m ü. NHN im Süden und 46,20 m ü. NHN im Norden des Plangebiets.

### **1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Zum Plangebiet gehört vollumfänglich das Flurstück 171 und eine Teilfläche des Flurstücks 337 (Mühlenbecker Straße).

Das Flurstück 171, Flur 3, befindet sich in Privateigentum des Vorhabenträgers. Die teilweise in dem Plangebiet befindliche Mühlenbecker Straße, Flurstück 337, Flur 2, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine insgesamt ca. 0,41 ha große Fläche.

### **1.2.3 Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die ca. 150 m lange und ca. 20 m tiefe private Fläche (Flst. 171) ist derzeit unbebaut, als Wiese angelegt und wird zum Teil als Lagerfläche genutzt. Die Fläche wird regelmäßig gemäht. Ein Zaun grenzt das Plangebiet von der Mühlenbecker Straße ab. Zwischen Zaun und Straße stehen auf einem ca. 3,50 m breiten Grünstreifen straßenbegleitend einige Bäume, die auch zum Straßenflurstück gehören und damit im Eigentum der Gemeinde sind.

### **1.2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich (§ 35 BauGB) zu werten.

### **1.2.5 Erschließung und Verkehr**

#### MIV

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Mühlenbecker Straße sowie dem Orchideenweg gesichert. Das Plangebiet liegt in etwa 1 km Entfernung zur Bundesstraße B96a und etwa 3,5 km zur Bundesautobahn A10.

Derzeit liegt keine direkte Erschließung des Plangebietes von der Mühlenbecker Straße aus vor. Eine provisorische Zufahrt liegt im nördlichen Drittel des Plangebiets. Das Planvorhaben sieht vor, die Erschließung weiterhin von der Mühlenbecker Straße aus zu gestalten. Im Zuge des Planvorhabens ist ein Lieferverkehr durch Transportfahrzeuge nicht vorgesehen.

In der Mühlenbecker Straße ist auf der westlichen Seite ein Geh- und Radweg angelegt. Auf der östlichen Seite entlang des Plangebiets gibt es keinen separaten Geh- und Radweg. Nördlich des Plangebiets verläuft auf dem Orchideenweg ein Reitweg.

### Radverkehr

Die Mühlenbecker Straße ist als übergeordneter Radweg gekennzeichnet.

### ÖPNV

In etwa 1.300 m fußläufiger Entfernung liegt die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle (S 8 Birkenwerder – Zeuthen). Innerhalb einer Fahrzeit von etwa 13 min erreicht man die S-Bahnstation Berlin-Pankow, bis zur Station Berlin-Gesundbrunnen sind es knapp 20 Minuten.

Die Bushaltstelle „Schildow Haydnstraße“ der Buslinie 806 (Zühlsdorf-Schildow) liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 600 m. Von dort aus gelangt man in einer Fahrzeit von 4 Minuten zur S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle. Die Haltestelle „Schildow Haydnstraße“ liegt ebenfalls an der Buslinie 810 (Mühlenbeck-Schildow-Glienicke-Schönfließ-Mühlenbeck).

### **1.2.6 Technische Infrastruktur**

In dem Plangebiet befinden sich keine technisch infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen. Im Zuge der geplanten Neuerschließung des Grundstücks ist der Ausbau des Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Hierfür muss die Trinkwassererschließung, die Schmutzwasserentsorgung, Telekommunikation bzw. medientechnische Erschließung und Wärmeversorgung ausgebaut werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und versickert werden.

### **1.2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Bau- noch Bodendenkmale registriert.

### **1.2.8 Altlasten**

Für das Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt.

### **1.2.9 Natur- und Landschaftshaushalt**

#### Wald

Wald i.S. des Landeswaldgesetzes ist von der Planung nicht betroffen.

#### Einzelbäume

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über eine Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen, die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.05.2017 beschlossen hat (In Kraft getreten: 01.06.2017).

Gemäß dieser Gehölzschutzsatzung sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in einer Höhe von 130 cm) geschützt. Geschützt sind zudem Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden. Die Fällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis 30. September und nur in begründeten Fällen wird innerhalb der Vegetationsperiode eine Ausnahmegenehmigung für Baumfällungen in Verbindung mit Bauvorhaben erteilt. Bäume die keiner Fällgenehmigung bedürfen werden in § 2 Abs. 3 dieser Satzung geregelt.

Im Mai 2018 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet kartiert. Insgesamt wurden im Plangebiet 21 Einzelbäume erfasst, die in dem straßenbegleitenden Grünstreifen liegen. Davon wurden zwei Bäume als besonders wertvoll klassifiziert. Nach Baumschutzsatzung der Gemeinde sind 10 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs < 80 cm geschützt.

#### Biotope

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Mai 2018 eine Biotopkartierung. Es liegen z.T. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG im Plangebiet (Feuchtwiese, Graben). Im Umweltbericht sind die Ergebnisse dokumentiert.

#### Alleen

Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.03.2013).

Daher ist für die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche die Erteilung einer Befreiung für das geplante Vorhaben durch die zuständige Unteren Naturschutzbehörde (uNB) erforderlich, die aufgrund einer Änderung der Zuständigkeiten bei kleineren und konkreten absehbaren Vorhaben anstelle des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) entscheiden kann. Ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Verordnungsgeber wird somit entbehrlich.

Mit Schreiben vom 05.12.2017 wurde die zuständige uNB über die Planungsabsichten informiert und hat der Gemeinde mit Schreiben vom 15.03.2018 mitgeteilt, dass eine Befreiung aus dem LSG „Westbarnim“ nach aktuellem Kenntnisstand möglich ist.

An den Orchideenweg grenzt nördlich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 „Betriebs- hof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert. Für diesen Bebauungsplan ist mit Verordnung vom 26.03.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 18) bereits eine Ausgliederung aus dem LSG „Westbarnim“ erfolgt.

### **1.3 Planerische Ausgangssituation**

Für Planungen der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziffer 1 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist:

- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24]), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.09.2009

### **1.3.1 Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm**

#### Ziele

- 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;

#### Grundsätze

- § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Da das Plangebiet an den Siedlungsbereich des Ortsteils Schildow anschließt, besteht kein Konflikt zu Ziel 4.2 des LEP B-B.

Der LEP B-B enthält auch ansonsten keine Regelungen, die der Planungsabsicht entgegenstehen würden. Die Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

#### Hinweise

Am 13. Mai 2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). Inkrafttreten wird der Plan am 1. Juli 2019. Der LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsichten nicht zur Anwendung, da der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

### **1.3.2 Regionalplan**

Für die Regionalplanung in der Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel zuständig, die bisher keinen Regionalplan aufgestellt hat.

Der Regionalplan "Windenergienutzung" wurde im März 2003 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 11.09.2003 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. In den darin ausgewiesenen Eignungsgebieten für die Windenergienutzung ist die Errichtung von Windenergieanlagen möglich, außerhalb ist sie ausgeschlossen. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist davon nicht berührt. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Regionalplan "Windenergienutzung" in mehreren Urteilen inzident als unwirksam erachtet. Nachdem das OVG Berlin-Brandenburg die Urteile bestätigt hat, sind diese rechtskräftig. Zwar ist dadurch der Regionalplan "Windenergienutzung" nicht in Gänze unwirksam, jedoch haben die Urteile Präzedenzwirkung. Vor diesem Hintergrund hat der Regionalvorstand entschieden, den Regionalplan "Windenergienutzung" für die Beurteilung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nicht mehr heranzuziehen. Den regionalplanerischen Maßstab für die Beurteilung der Windenergienutzung bildet nun der



Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW). Dafür erfolgte am 21.11.2018 durch die Regionalversammlung der Satzungsbeschluss. Die Satzung bedarf vor dem Inkrafttreten noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung. Anschließend wird diese im Amtsblatt von Brandenburg bekannt gemacht. In der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt kein Eignungsgebiet.

Bestandskräftig ist zudem ein sachlicher Teilregionalplan „Rohstoffsicherung“, der am 28.11.2012 veröffentlicht worden ist. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist von den Darstellungen dieses Teilregionalplans nicht betroffen.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Zühlsdorf, Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow besteht seit dem 26.10.2003. Die heutigen Ortsteile waren als Einzelgemeinden Teil des Amtes Schildow, das seit 1992 und bis zur Bildung der Gemeinde Mühlenbecker Land bestand. Für den Bereich des Plangebiets gilt der Flächennutzungsplan OT Schildow, der seit 12.12.2002 rechtskräftig ist.

Der Geltungsbereich ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Überlagert wird der Bereich zudem von einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Nachrichtlich dargestellt sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“, die entlang der Mühlenbecker Straße verlaufen.

Westlich des Plangebiets wird großflächig Wohnbaufläche dargestellt, nördlich und östlich grenzt Landwirtschaftsfläche an. Südlich des Plangebiets sind Waldflächen im FNP festgelegt.

### **1.3.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ an, der die Ansiedlung eines gewerblichen Gartenbaubetriebs sichert. Der Bebauungsplan hat noch keine Rechtskraft erlangt.

## **1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der bisherige Standort für den Gebrauchtwagenhandel des Vorhabenträgers befindet sich am südlichen Ortseingang von Schildow (Flurstück 157, Flur 12, Gemarkung Schildow). Dieser befindet sich überwiegend innerhalb des LSG „Westbarnim“. Für diesen Bereich wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung bereits 2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“, OT Schildow gefasst. Im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung soll die Nutzung des Gebrauchtwagenhandels von diesem Standort verlagert werden. Dementsprechend kann die Ortsteingangslage der Gemeinde neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG „Westbarnim“ wieder entsprochen werden.

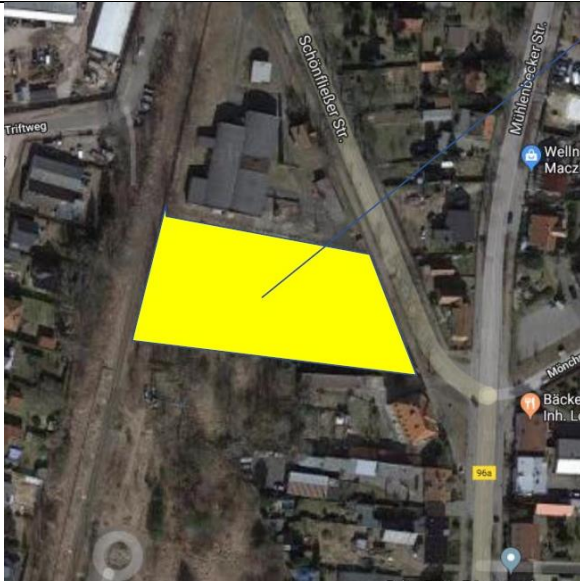
In den vergangenen Jahren wurden diverse Ersatzstandorte innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land geprüft und anhand der Kriterien Flächengröße, kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht/übergeordnete Planungen und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz sowie Umfeldverträglichkeit geprüft. Für die Ansiedlung der geplanten Nutzung wird ein Grundstück in einer Größe zwischen ca. 3.000 und 10.000 m<sup>2</sup> mit entsprechender Erschließung, guter verkehrlicher Erreichbarkeit mit direkter Zufahrt zu einer Hauptverkehrsstraße benötigt.

<b>Ergebnis</b>	<b>++</b>	<b>+</b>	<b>o</b>	<b>-</b>	<b>--</b>
Erläuterung	Sehr gut	Gut	Neutral	Negativ	Ausschluss

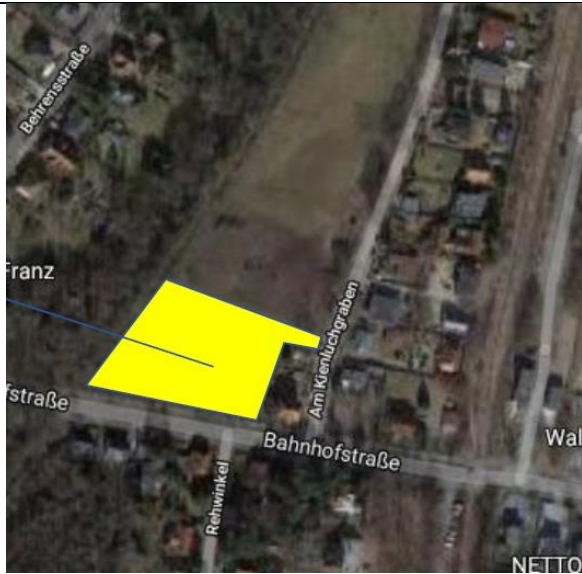
### Standort In den Ruthen

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 10.000 m <sup>2</sup> und wurde als Gartenfläche genutzt.	<b>+</b>
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.	<b>-</b>
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet  Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist die Fläche Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließer Straße – Am Kienluchgraben“.	<b>o</b> <b>--</b>
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den A10 (Berliner Ring).	<b>++</b>
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist überwiegend von wohnbaulich geprägten Flächen umgeben.	<b>o</b>
Besonderheiten	-	<b>o</b>
<b>Fazit</b>	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. der Standort ist anderweitig überplant worden und scheidet damit aus.	


### Standort Schönfließener Straße 3

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück der ehemaligen Holzfabrik hat eine Größe von ca. 6.000 m <sup>2</sup> .	+
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Zwischenzeitlich ist die Fläche veräußert.	-
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Gewerbegebiet Für das geplante Vorhaben nicht vorhanden. Zwischenzeitlich ist auf der Fläche u.a. ein Verbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert worden.	+ --
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage unmittelbar an der Bundesstraße 96a, damit Anschluss an den Berliner Ring.	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung, Dienstleistungsbetrieben und kl. gewerblichen Nutzungen sowie Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Der Boden des Plangebietes ist aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzung teilweise mit Altlasten belastet (Sanierungskosten).	-
<b>Fazit</b>	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben bzw. anderweitige Nutzung angesiedelt, hoher finanzieller Aufwand zur Beseitigung von Altlasten. Damit scheidet der Standort aus.	

### Standort Bahnhofstraße/Ecke Am Kienluchgraben

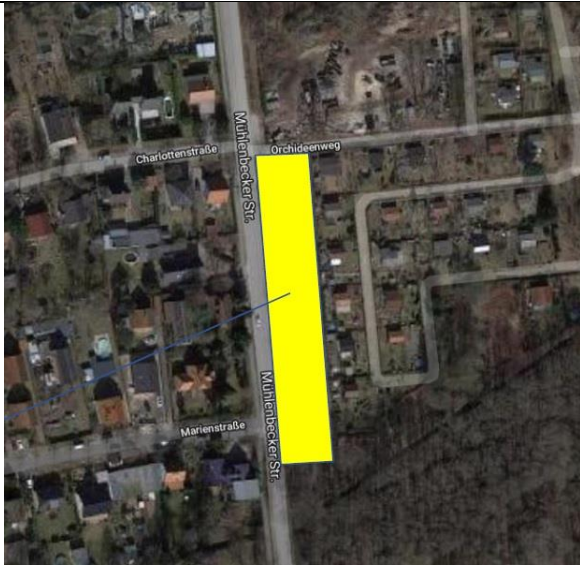
Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von mehr als 20.000 m².	-
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Zum Zeitpunkt der Alternativenbetrachtung war der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit. Auch eine Veräußerung von Teilflächen war nicht zu erreichen.	--
<u>Übergeordnete Planungen</u>		
Flächennutzungsplan	Grünfläche, SPE-Fläche	-
<u>Planungsrecht</u>	Nicht vorhanden	-
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Bahnhofstraße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.	+
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wohnbebauung und Freiflächen umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Entlang der Straße ist eine geschützte Allee kartiert.	-
<b>Fazit</b>	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem keine Klärung zur Inanspruchnahmen des LSG „Westbarnim“ und der SPE-Fläche, evtl. Beeinträchtigung der geschützten Allee. Damit scheidet der Standort aus.	

**Standort Hauptstraße (ehemals Bebauungsplan GML Nr. 21)**

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.500 m <sup>2</sup> und wird derzeit als Präsentationsfläche für den Fahrzeughandel der Firma LL Autohaus und Service in Schildow GmbH genutzt.	--
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u> Flächennutzungsplan <u>Planungsrecht</u>	Landwirtschaftsfläche Nicht vorhanden, Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 21 aufgehoben	- -
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Direkte Lage am Ortseingang und der B 96a	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Wald- und Freiflächen, kirchlichen Nutzungen und z.T. Wohnbebauung umgeben.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Es besteht seitens der Gemeinde ein Neuordnungsbedarf der Ortseingangslage. Zugunsten eines neuen Standortes wurde das Verfahren Nr. 21 „Ausstellungsfläche für PKW“ eingestellt.	-
<b>Fazit</b>	Die verfügbare Fläche ist zu klein für das geplante Konzept des Vorhabenträgers, zudem soll im Zuge der gemeindlichen Gesamtentwicklung die Nutzung zugunsten der Neuordnung der Ortseingangslage an einen geeigneteren Standort verlagert werden.	



### Standort Mühlenbecker Straße Ecke Orchideenweg

Kriterium	Ergebnis	Bewer- tung
Lage im Gemeindegebiet (Luftbild)		
Flächengröße	Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.000 m <sup>2</sup>	++
Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.	++
<u>Übergeordnete Planungen</u>		
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftsfläche, SPE-Fläche	-
<u>Planungsrecht</u>	Nicht vorhanden	-
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz/Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Lage an der Mühlenbecker Straße und damit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie an den Berliner Ring.	++
Umfeldverträglichkeit	Der Standort ist von Kleingärten und z.T. Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzen Waldflächen an. In direkter Nachbarschaft zum Grundstück befinden sich der Betriebshof der Firma Lehmann Im- und Export GmbH.	o
Besonderheiten	Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Westbarnim“. Eine Inanspruchnahme der Flächen wurde seitens der uNB in Aussicht gestellt.	+
<b>Fazit</b>	Die Fläche ist hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Größe und verkehrlicher Anbindung als Standort geeignet. Das Grundstück wird zudem seit Jahrzehnten genutzt und bewirtschaftet. Die Inanspruchnahme der Landschaftschutzgebietsflächen wurde bereits in Aussicht gestellt, für die SPE-Fläche besteht seitens der Gemeinde kein Bedarf mehr.	

### Gesamtfazit

Es bestand bisher nicht die Möglichkeit, die Nutzung an einer anderen und geeigneteren Stelle anzusiedeln, da die untersuchten Standorte aufgrund ihrer Flächenverfügbarkeit oder anderen Kriterien nicht in Frage kamen. Als geeignet hat sich in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Gesamtentwicklung der Standort an der Mühlenbecker Straße ergeben, der die gewünschten Kriterien zum großen Teil erfüllt. Zugunsten dieses Standorts kann der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels am Ortseingang neu geordnet und den Schutzzwecken des LSG entsprochen werden. Die so genannte Nullvariante stellt keine Alternative dar, da nur im Zusammenhang mit diesem Vorhaben der bisherige Standort des Gebrauchtwagenhandels unmittelbar am Tegeler Fließ aufgegeben werden kann. Durch die Inanspruchnahme des neuen Standortes werden zwar ebenfalls Flächen innerhalb des LSG „Westbarnim“ in Anspruch genommen, durch den geringeren Flächenumfang sowie die mögliche Arrondierung zwischen Mühlenbecker Straße im Westen sowie dem Kleingartengebiet im Osten des Flurstücks kann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles entsprochen werden. Die Planung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse.

## **2. Umweltbericht und Artenschutz**

Entsprechend des § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) und liegt als Vorentwurf vor.

An dieser Stelle werden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand zusammenfassend dargestellt (Auszug Umweltbericht, Büro Hemeier, Mai 2019). Im Umweltbericht erfolgt die detaillierte und umfassende Gesamtbetrachtung.

### **2.1 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Planung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen festzulegen, die zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. U. a. werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Wegen gesichert. Auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen soll verzichtet werden.

Zudem besteht die Verpflichtung die straßenbegleitenden Bäume zu erhalten.

### **2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Durch die zulässigen Vorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, findet für alle eingriffsrelevanten Schutzgüter ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Näheres zu den einzelnen Maßnahmen ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen bzw. wurde in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt, u. a. mit der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE), mit der Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Auf insgesamt 423 m<sup>2</sup> sind zudem entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebiets Hecken aus standortgerechten und gebietsheimischen Arten zu pflanzen.

Die eingriffsrelevante Überbauung und Voll-/Teilversiegelung kann um insgesamt ca. 1.592 m<sup>2</sup> zunehmen und geht mit dem vollständigen/partiellen Verlust der Bodenfunktionen sowie der Minderung der Grundwasserneubildung einher. Durch Teilversiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut deutlich reduziert. Die verminderte Grundwasserneubildung wird durch Versickerung vor Ort ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut



Böden als auch für den Biotopverlust kann durch folgende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden:

- Entwicklung und Pflege einer extensiven Feuchtwiese in der SPE-Fläche (900 m<sup>2</sup>),
- Gehölzpflanzungen durch Pflanzgebot an der hinteren Grundstücksgrenze und als Abgrenzung zur Feuchtwiese innerhalb der SPE-Fläche (523 m<sup>2</sup>).

Zusammenfassend können die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch die empfohlenen Maßnahmen kompensiert werden. Es verbleiben keine erheblichen Negativauswirkungen.

### **2.3 Artenschutzbeitrag**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fanden im Laufe des Jahres 2018 artenschutzfachliche Erfassungen statt (Aves et al.) Dabei wurden auch die das Plangebiet umgebenden Flächen mit untersucht. Der Artenschutzbeitrag behandelt Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der europäischen FFH (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie für das Vorhabengebiet.

Der Artenschutzbeitrag befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und wird im Laufe des Verfahrens fertiggestellt. Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

### **3. Planinhalt und Abwägung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Sicherung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für die Errichtung eines Autohandels in Form eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, einer Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge, der zugehörigen Erschließung und der notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter/innen und Kunden. Dabei muss die Umweltverträglichkeit sichergestellt werden. Zudem werden die Nutzerinteressen zwischen dem angrenzenden Wohnen sowie der Kleingartenanlage mit berücksichtigt.

Es liegt ein Nutzungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan vor. Dabei wird auf dem überwiegenden nördlichen Teil die gewerbliche Nutzung erfolgen. Der südliche Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden, um sowohl die Schutzzwecke des LSGs als auch den südlich verlaufenden Schildower Laakegraben zu berücksichtigen.

#### **3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde für den OT Schildow als Landwirtschaftsfläche sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) dargestellt. Dabei geht die SPE-Fläche über die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus.

Die beabsichtigte Planung ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht ableitbar. Hieraus ergibt sich das Erfordernis den Flächennutzungsplan in einem Teilbereich gemäß der Zielstellung des Bebauungsplans zu ändern. Im Zuge des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Zum Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.07.2018 gleichzeitig der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes OT Schildow für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“.

Vorgesehen ist die Darstellung als Gewerbegebiet für den Teil des Flächennutzungsplans, der auch im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Das untere Drittel des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als sogenannte SPE-Fläche festgesetzt. Im FNP soll diese Fläche daher als Grünfläche anstelle von Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Die Festlegung als SPE-Fläche bleibt für die als Grünfläche dargestellte Fläche bestehen.

#### Hinweis:

Aktuell wird der Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde neu aufgestellt. Der Plan wird zur Beurteilung jedoch nicht herangezogen, da der aktuelle FNP OT Schildow bis zur Rechtskraft des neu aufgestellten FNP Bestand hat. Im Vorentwurf des neu aufgestellten FNP entfällt die Darstellung als SPE-Fläche. Ein entsprechendes Erfordernis besteht seitens der Gemeinde nicht mehr.

### 3.3 Konzeption

Der Vorhabenträger hat für den Standort eine Städtebauliche und inhaltliche Konzeption erarbeitet.

Im Einzelnen sind am Standort folgende Anlagen geplant, die planungsrechtlich gesichert werden sollen:

- Abstellmöglichkeit für ca. 40 Fahrzeuge zu Präsentationszwecken
- Büro- und Verwaltungsgebäude mit zwei Vollgeschossen mit der Aufteilung der Räume:
  - EG: Raum zur Begutachtung der Fahrzeuge (kein Werksattbetrieb)
  - EG: Verkaufs- und Kundenraum für 2 – 3 Arbeitsplätze
  - EG: Sanitärräume und Kunden-WC, Teeküche, Lagerraum
  - OG: 3 - 4 Büroräume, WC, Teeküche, Lagerraum
- Baurechtlich notwendige Stellplätze (Mitarbeiter/innen, Kunden)

Es sollen nur Teile des Areals als Ausstellungsfläche für Gebrauchtfahrzeuge dienen. Die Gesamtnutzung soll sich auf nur 2.000 der insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erstrecken. Auf dem nördlichen Grundstücksteil am Orchideenweg soll ein Gebäude in massiver Bauweise errichtet werden. Zur Unterbringung aller erforderlichen Nutzungen ist ein Gebäude mit den Abmaßen 11 x 16 m erforderlich. Vorgesehen ist die Ausbildung Flachdachs. Die maximale Oberkante der baulichen Anlage wird dabei 8 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Stellplätze werden gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung errichtet. Es sind insgesamt 13 Stellplätze erforderlich. Auf der Ausstellungsfläche finden ca. Fahrzeuge Platz. Die Zufahrtswege und die zum Gebäude gehörenden zugeordneten Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster versehen. Die Wege auf dem restlichen Grundstück sowie die Ausstellungsflächen sollen mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgestattet werden.

Ungefähr 1.000 m<sup>2</sup> (am Schildower Lakegraben gelegen) im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sollen als Grün- und Ausgleichflächen dienen. Eine zur turnusmäßigen Pflege des Entwässerungsgrabens notwendige Zu- und Überfahrt soll in diesem Bereich geschaffen werden. Die Pflege und der Unterhalt der ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grünfläche obliegt dem Eigentümer. Es ist vorgesehen mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelhafte Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis Ende September.

Die straßenbegleitende Grünfläche sowie die darauf stehenden Straßenbäume sollen in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Die Bäume stehen auch heute schon außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers auf gemeindlichen Flächen. Von der zu ertüchtigenden Zufahrt zum Grundstück ist keine bestehende Baumpflanzung betroffen.

Im nördlichen und westlichen Bereich wird das Grundstück mit Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern umsäumt. Eine Versiegelung der Flächen wird so gering wie möglich gehalten.

#### Zu erwartenden Verkehrsaufkommen und Emissionen

Der Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück beschränkt sich überwiegend auf die Fahrzeuge der Mitarbeiter/innen und die Kundenfahrzeuge möglicher Kaufinteressenten. Die Gebrauchtfahrzeuge werden nicht mit Transportfahrzeugen angeliefert. Bei den Fahrzeugen handelt es sich vorwiegend um Inzahlungnahmen oder angekaufte Gebrauchtfahrzeuge. Es handelt

sich dabei nicht um Altfahrzeuge, die z.B. schadhaft sind (auslaufendes Öl etc.). Diese Fahrzeuge fahren zu über 90% selbst über die Straße zum Ausstellungsplatz.

Die Öffnungszeiten am Standort sind folgendermaßen geplant:

Montag bis Freitag: 08:00 Uhr - 18:00 Uhr  
Samstag: 08:00 Uhr - 13:00 Uhr  
Sonntag: geschlossen

Außerhalb der Öffnungszeiten findet keine Nutzung des Grundstücks statt. Daher ist auch in dieser Zeit nicht mit Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist insgesamt mit ca. 20-30 Fahrzeugbewegungen durch Kundschaft zu rechnen. Aufgrund des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens ist nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung durch Lärm oder Abgase zu rechnen. Ebenso erscheint der Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen unproblematisch.

Die östlich angrenzenden Gärten werden durch den begrünten Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze abgeschirmt, der mit Gehölzpflanzungen bestehend aus Hecken, Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Zusätzlich sind die Gärten überwiegend bereits durch Sichtschutzwände und Bepflanzungen begrenzt. Zwischen Präsentationsfläche und südlich angrenzender Ausgleichsfläche wird ebenfalls eine Abschirmung in Form einer zweireihigen Hecke gepflanzt.

Die Ausstellungsfläche wird während der dunklen Jahreszeit - und auch nur innerhalb der Öffnungszeiten - komplett beleuchtet. Die Wegebeleuchtung erfolgt über ca. hüfthohe nach unten abstrahlende Sockelleuchten entsprechend der Sicherungspflicht. Die nächtliche Beleuchtung wird an Bewegungsmelder gekoppelt. Die Melder werden so eingestellt, dass sie nicht fortwährend durch Kleintiere ausgelöst werden.

#### Geschäftsprozesse

Auf dem Gelände wird ausschließlich stilles Gewerbe stattfinden. Bezogen auf den KFZ-Handel werden die Fahrzeuge vor Ort begutachtet, bewertet und übernommen. Nach der Reinigung der Fahrzeuge an einer in der Gemeinde liegenden Waschstraße werden sie wieder zur Ausstellung auf den Platz verbracht. Bei einem Verkauf an Kaufinteressenten wird das Fahrzeug zur Besichtigung und Erklärung ins Innere des Gebäudes verbracht. Die Aufbereitung zum Verkauf sowie die Übergabe an den Kunden finden ebenfalls im Innenbereich statt.

Im oberen Bereich des Gebäudes finden die kaufmännische Abwicklung, die Buchhaltung und die Akquise statt. Ebenfalls werden Teile der Geschäftsführung ihrer Arbeit im 1. OG nachgehen. Angegliedert an den KFZ-Verkauf wird es einen kleinen Verkaufsbereich für KFZ-Zubehörteile und Verbrauchsartikel geben.

Die im südlichen Grundstücksbereich befindliche Grünfläche wird komplett aus der Nutzung ausgegliedert und dient als Grün- und Ausgleichsfläche.

### **3.4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **3.4.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den erlassenen Örtlichen

Bauvorschriften. Dabei werden ergänzende Aussagen zur Zulässigkeit des Vorhabens im Durchführungsvertrag festgelegt. Dieser wird zum Bebauungsplanentwurf vorliegen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **3.4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**GEe** = Eingeschränktes Gewerbegebiet

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der Betrieb des im Durchführungsvertrag genannten Vorhabenträgers mit folgenden Bestandteilen zulässig:*

- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Abstellflächen für Fahrzeuge,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- zugeordnete Nebenanlagen.

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.*

*Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.*

*Einzelhandelsnutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.*

#### Begründung

Die Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung auf dem Vertragsweg, falls zu einem späteren Zeitpunkt noch nicht absehbare Anpassungen erfolgen sollen.

Gemäß des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und aufgrund ihrer Größe, im Hinblick auf eine verträgliche Nutzungsmischung und aus gestalterischen Gründen zum Schutz des westlich angrenzenden Wohnens und der Kleingartennutzung nicht zugelassen.

### **3.4.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Per Planeinschrieb wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf zwei Vollgeschosse beschränkt sowie zusätzlich durch eine maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) bezogen auf die NHN. Bei Festlegung von 53,80 m ü. NHN können Gebäude von ca. 8 m Höhe errichtet werden.

#### Oberkante baulicher Anlagen (Flachdächer, Pultdächer)

Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut einschließlich Attika.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

#### Begründung

Das Plangebiet befindet sich in einem bisher unbebauten Bereich zwischen Wohnbebauung und Kleingartenanlage. Im Sinne einer möglichst schonenden Einfügung in die umgebende Siedlungsstruktur werden diese Höhenfestsetzungen getroffen.

#### **Grundfläche (GR)/Geschossflächenzahl (GFZ)**

Per Planeinschrieb wird die maximal zulässige GR mit 160 m<sup>2</sup> bestimmt.

#### Begründung

Die festgesetzte GR entspricht der Größe des festgesetzten Baufensters und ist erforderlich um die nach Nutzungskonzept geplante Bebauung umsetzen zu können.

Die Festsetzung einer GFZ ist aufgrund der ausreichenden Bestimmtheit der geplanten Baumasse durch die Festsetzung einer GR und der Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse und absolute Höhen) nicht erforderlich. Rechnerisch liegt die GFZ weit unter den festgesetzten Obergrenzen für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

### **3.4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen getroffen.

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Abstellflächen für PKW zu Ausstellungszwecken, Abstellflächen für notwendige Kfz- und Fahrradstellplätze sowie grundstücks- und baugebietsbezogene Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).*

*Im Plangebiet sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

#### Begründung:

Die Ausweisung des Baufensters sichert die gewünschte städtebauliche Anordnung und Position des Gebäudes im Plangebiet, dabei ist das Baufenster etwas größer als das geplante Gebäude um eine gewisse Flexibilität in der Stellung des Gebäudes erreichen zu können. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich vertretbarer Gestaltungsspielraum eröffnet.

Zudem werden durch die Baugrenzen die notwendigen Abstandsflächen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Im Hinblick auf die möglichst schonungsvolle Einfügung in den Landschaftsraum werden aus gestalterischen Gründen Garagen und Carports ausgeschlossen, da von ihnen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht.

### **Bauweise**

*Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.*

#### Begründung:

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzel, Doppel- oder Reihenhäusern mit seitlichem Grenzabstand möglich. Dies ist erforderlich um die nach Nutzungskonzept geplante Errichtung eines Einzelbaukörpers für das Bürogebäude umsetzen zu können.

### **3.4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

*Innerhalb der festgesetzten SPE-Fläche ist eine zweireihige freiwachsende Heckenpflanzung an der nördlichen Grenze zum Gewerbegebiet anzulegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch (Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 80 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.*

*Die Teilfläche der festgesetzten SPE-Fläche außerhalb der freiwachsenden Hecke ist mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelmäßige Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis Ende September. Das Mahdgut ist abzutransportieren.*

#### Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Wiese im Hangbereich soll durch extensive Pflege aufgewertet und zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden. Die Heckenpflanzung soll die Gewerbefläche mit den geplanten Kfz-Stellplätzen von der schutzwürdigen Feuchtwiese abschirmen und vor Beeinträchtigungen schützen. Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

#### **Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a**

*In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich pro 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch (Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.*

#### Begründung:

Die Anpflanzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und schirmen die gewerbliche Nutzung von der angrenzenden Kleingartensiedlung ab. Gehölze bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insektenarten; sie filtern

gas- und staubförmige Emissionen und tragen so zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei.

Die prinzipielle Pflicht, die Bäume und Sträucher nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten wird.

### **Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

*Der festgesetzte Einzelbaumbestand ist zu erhalten und in seinem Kronentraufbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.*

#### Begründung:

Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich um Straßenbäume. Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen, prägen das Ort- und Landschaftsbild positiv, tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei und spenden Schatten. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie positiv auf das Kleinklima und tragen zur Klimaverbesserung bei. Bäumen kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels eine zentrale Bedeutung als Klimaanpassung zu, um Hitzestress in verdichteten Siedlungsgebieten zu mindern.

### **Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG**

*Stellplätze sowie Ausstellungsflächen für Kfz sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auszubilden (bspw. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.*

*Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.*

#### Begründung:

Gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (i.d.F. 2017) ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert.

### **Realisierungszeitraum**

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen.

#### Begründung:

Diese Maßgabe soll eine möglichst baldige Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffsfolgen sicherstellen.

### **Anlage zur Pflanzenfestsetzung: Pflanzenauswahl gem. § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

#### **Straucharten**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel



<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

### 3.4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer (PD) mit einer Neigung bis zu 20°. Solaranlagen sind zulässig.  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Begründung:

Im Hinblick auf die beabsichtigte Gebäudenutzung sowie aus ökologischen, stadtklimatischen und gestalterischen Gründen wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Flach geneigte Dächer bis 20° (PD) sind ebenfalls zulässig.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) vom 08.08.2005 anzuwenden.  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

### 3.4.7 Flächenbilanz

Fläche	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>4.134</b>	<b>100,0</b>
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet</b>	<b>1.592</b>	<b>39</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	160	3,9
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>1.119</b>	<b>27</b>
davon Fahrbahn Mühlenbecker Straße	531	12,8
davon Straßenverkehrsgrün mit Baumreihe	588	14,2
<b>Flächen zum Anpflanzen und SPE-Flächen</b>	<b>1.423</b>	<b>34,4</b>

davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	423	10,2
davon Flächen für Maßnahmen zur Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	1000	24,2

#### **4. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren dargestellt und abgewogen.

#### **5. Verfahren**

##### **5.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am 02.07.2018 (Beschluss-Nr. III/0642/18/29) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“, OT Schildow sowie mit Beschluss-Nr. III/0643/18/29 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Schildow für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 33 „Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow, einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde im Amtsblatt Nr. 05, 15. Jahrgang, der Gemeinde Mühlenbecker Land am 08.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

#### **6. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr.5]) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr.28.])

**Aufgestellt:** Mühlenbecker Land, 28. Juni 2019