

# Gemeinde Mühlenbecker Land



## Beschluss

Vorlage Nr.: IV/0030/19  
 Beschluss Nr.: IV/0030/19/02

Antragsteller: Bürgermeister  
 Zuständigkeit: FB I / FD Umwelt und Planung

eingereicht am: 03.07.2019

FBL I  
 FBL II

.....  
 Bürgermeister

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung	
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.		
4	Gemeindevertretung	02.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23	21	19	1	1	0	
3	Bauausschuss	13.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	7	7	0	0	0	<input type="checkbox"/>
2	Umweltausschuss	12.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7	7	6	1	0	0	<input type="checkbox"/>
1	OB Schönfließ	31.07.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	3	3	0	0	0	<input type="checkbox"/>

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Abwägung zu den Einwendungen, Hinweisen und Anregungen zum Bebauungsplan GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“, OT Schönfließ, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung, der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans vom 31.05.2018 eingegangen sind.

Die Anlage „Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplan GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“, OT Schönfließ, Gemeinde Mühlenbecker Land – Abwägung –“ ist Bestandteil des Beschlusses.

### Begründung:

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden mit der in der Anlage beigefügten Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Der somit erfolgte Interessenausgleich rechtfertigt den Abwägungsbeschluss.

### Anlagen:

- Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans – Abwägung (Stand 03.07.2019)

Haushaltsmäßige Berührung:	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:	Produkt/Konto:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auftrags-Nr.:	<input type="checkbox"/>	GBH Sachbearbeiter/in		Fachbereichsleiterin II



**Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“, OT Schönfließ, Gemeinde Mühlenbecker Land – Abwägung –**

Für den Entwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schönfließ, vom 31.05.2018 wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 16.08.2018 bis einschließlich 30.08.2018 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice gegenüber Raum 203), Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land/OT Mühlenbeck aus. Es bestand die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 13.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice gegenüber Raum 203), Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land/OT Mühlenbeck aus. Es bestand die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per Schreiben vom 13.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.10.2018 gebeten. Verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden bis einschließlich zum 15.05.2019 berücksichtigt.

Es wurden 33 Behörden beteiligt. Davon haben 27 Behörden Stellungnahmen abgegeben. Von 6 Behörden ging keine Stellungnahme ein.

<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange</b>	
1	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Denkmalpflege
4	Deutsche Telekom Technik GmbH
5	E.DIS Netz GmbH
6	EMB Energie Mark Brandenburg
7	Gemeinde Birkenwerder
8	Gemeinde Glienicke Nordbahn
9	Gemeinde Wandlitz
10	Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
11	Handwerkskammer Potsdam
12	Industrie- und Handelskammer Potsdam
13	Kreishandwerkerschaft Oberhavel
14	Landesamt für Bauen und Verkehr
15	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
16	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
17	Landesamt für Umwelt - Abt. Technischer Umweltschutz 2 – Sammelstellungnahme der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft
18	Landesbetrieb Forst Brandenburg
19	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost, Dienststätte Eberswalde
20	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
21	Landkreis Oberhavel
22	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
23	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH
24	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel
25	Stadt Hohen Neuendorf
26	Stadt Oranienburg
27	Wasser Nord GmbH & Co. KG
28	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“
29	Zentraldienst der Polizei
30	Zweckverband Fließtal
31	Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH
32	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

In den insgesamt 27 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung bzw. in die weitere Bearbeitung eingehen:

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
2.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 17.09.2018	<p>Die Planung liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70092, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Schönfließ sowie speziell im Bereich der o.g. Planung auch noch eine bronzezeitliche Siedlung.</p> <p>Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgD-SchG wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die Planung liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nachrichtlich in die Planunterlagen zu übernehmen ist.</p>	Das Bodendenkmal Nr. 70092 wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
		<p>2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in der Planunterlage zu berücksichtigen:</p> <p>Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Tiefenentrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgD-SchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Die Beantragung der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG und die denkmalpflegerische Dokumentation nach § 9 Abs. 3 und 4 BbgD-schG erfolgen auf Ebene der Bauausführung.</p> <p>Die Kostentragung ggf. erforderlicher archäologischer Maßnahmen durch den Veranlasser der Erdingriffe nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgD-schG erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Vorhabenzulassung. Dies gilt ebenso für ggf. entstehende Mehrkosten durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		<p>Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p>	
		<p>3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	<p>Die Hinweise zum Bodendenkmalschutz gemäß § 11 Abs. 1-2 BbgDSchG, 11 Abs. 3 BbgDSchG sowie §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
		<p>Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Verfahrensteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
3.	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Denkmalpflege 08.10.2018</p>	<p>1. Folgende Denkmale liegen im nahen Einzugsbereich des Planungsvorhabens und sind daher von der Bebauungsplanung mittelbar betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land), Am Anger 5, Dorfkirche</li> <li>- Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land), Dorfstraße 1, Verwalterhaus des Gutes Schönfließ</li> </ul> <p>Neubauten und bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unter-</p>	<p>Die unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche befindet sich nördlich der Bundesstraße 96a. Die im Plangebiet zulässige Bebauung liegt südlich der Bundesstraße. Aufgrund des Gebäudes in der Dorfstraße 2 mit einer Länge von rd. 74 m erfolgt eine weitestgehend visuelle Abschirmung zwischen der Dorfkirche und der zulässigen Bebauung im Plangebiet. Eine weitestgehende Abschirmung des Verwalterhauses erfolgt durch die östlich davon befindliche Kindertagesstätte.</p> <p>Um eine Beeinträchtigung durch die Planung zu vermeiden, sollen</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		<p>liegen dem Umgebungsschutz. Es ist daher erforderlich, im Zuge der Planung eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen. Die gestalterischen Festlegungen des B-Plans lassen breite Gestaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise auch im Hinblick auf z.B. Einfriedungen, Werbeanlage, Farbgebung von Gebäuden und Materialien etc. zu, welche denkmalgeschützte Bauten in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Beispielsweise werden grelle Fassadenfarben oder stark farbige, glänzende Dachdeckungen im Umfeld von Denkmalen ausgeschlossen. Wir empfehlen generell frühzeitig sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises, als auch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum als Denkmalfachbehörde in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>dennoch folgende gestalterische Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen werden:  <i>„In den Baugebieten sind als Dacheindeckung nur Farbtöne in rot, braun oder rotbraun zulässig. Glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sind unzulässig.“</i></p> <p><i>„In den Baugebieten sind Oberflächen von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.“</i></p> <p><i>„In den Baugebieten ist die Verwendung von grellen Fassadenfarben unzulässig.“</i></p> <p>Auf eine Regelung hinsichtlich der Einfriedungen kann aufgrund der Lage der Baugebiete auf rückwärtigen Grundstücksflächen verzichtet werden.</p> <p>Auf Gestaltungsregelungen zu Werbeanlagen kann ebenfalls verzichtet werden, da im allgemeinen Wohngebieten aufgrund des gebotenen Gebietsbezugs nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind und diese entsprechend (klein) dimensioniert sind.</p>
		<p>2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	E.DIS Netz GmbH 19.09.2018	<p>Sie erhalten grundsätzlich unsere Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine Belange der E.DIS Netz GmbH durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.</p>



Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem Investor erforderlich.	
7.	Gemeinde Birkenwerder 14.09.2018	keine Einwände	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
8.	Gemeinde Glienicke/Nordbahn 25.09.2018	Von der Planung besteht seitens der Gemeinde Glienicke/Nb. keine Betroffenheit.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
9.	Gemeinde Wandlitz 18.10.2018	Keine Einwände/Anregungen/Hinweise	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
10.	GDMCom 28.09.2018	<p>ONTRAS Gastransport GmbH  Fergas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  VNG Gasspeicher GmbH  Erdgasspeicher Peissen GmbH</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage:</p>	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.	
		GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG.	
12.	IHK Potsdam 09.10.2018	Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
13.	Kreishandwerkerschaft Oberhavel 25.10.2018	Es bestehen keine Einwände oder Bedenken. Diese Erklärung gilt nur unter der Voraussetzung, dass bestehendes Handwerk/Gewerbe, für das bereits eine genehmigte gewerbliche Nutzung vorliegt, keine Be- bzw. Einschränkungen oder gar Rückbauforderungen erfährt.	Im Plangebiet werden keine gewerblichen Nutzungen ausgeübt. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben.
14.	Landesamt für Bauen und Verkehr 10.10.2018	<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p> <p>Eine Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange der Landesstraße 30 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulasträgers, Landesbetrieb Straßenwesen.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen</p>	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		<p>mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
15.	Landesamt für Bergbau, Rohstoffe und Geologie 24.09.2018	<p>Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung zuletzt mit Schreiben vom 30. Juli 2018 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><i>Stellungnahme vom 30. Juli 2018:</i></p> <p><i>Es erfolgen keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</i></p> <p><i>Es sind keine eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt, die den Plan berühren können.</i></p> <p><i>Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</i></p> <p><i>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).</i></p>	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
16.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuerung 15.10.2018	Keine Einwendungen, Bedenken und Anregungen; keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
17.	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2 17.10.2018	<p>Das Referat T21 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf zuletzt mit Schreiben vom 12. Juli 2018 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Aussagen unserer Stellungnahme behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><i>Stellungnahme vom 12. Juli 2018</i>  <i>Die Ergebnisse der Lärmaktionsplanung können nur bedingt auf die Bauleitplanung übertragen werden. Der hier als Tag-Wert gedeutete <math>L_{den}</math> ist nicht mit dem Tag-Wert der DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vergleichbar. Der Index „den“ steht für day, evening, night. D. h. hier wird ein 24 h-Wert ermittelt. Die DIN 18005 bezieht sich auf einen 16 h-Wert zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Der zusätzlich in der Lärmaktionsplanung zu ermittelnde Wert entspricht zwar dem Wert nach DIN 18005 in etwa, wurde hier aber falsch gedeutet. Der grün gekennzeichnete Bereich entspricht einem Wert von &gt; 45 dB(A), liegt als in einem Bereich zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A).</i>  <i>Aus vorgenannten Gründen wurde eine eigene Rechnung auf Basis der in den Unterlagen genannten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke durchgeführt. Diese ergab am Tag die Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN. In der Nacht wird der Orientierungswerte von 45 dB(A) jedoch im gesamten Gebiet z. T. deutlich überschritten.</i>  <i>Daher sind aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht auf dem Plan (Erläuterungsbericht) passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. entsprechende Gebäudeausrichtungen etc.) notwendig und aufzunehmen.</i>  <i>Die Planvorhaben der Gemeinden – insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung von Bedeutung.</i></p>	<p>Ein Erfordernis für die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung besteht nicht, da der im Rahmen der Lärmaktionsplanung prognostizierte Wert des Nachtzeitraums dem Wert nach DIN 18005 in etwa entspricht. Der Tageswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.</p> <p>Auf Grundlage der Lärmaktionsplanung werden geeignete textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
		<p>Nach eigener aktueller orientierender Berechnung liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der B 96a. Im o.g. Entwurf, in den Festsetzungen wird darauf nicht eingegangen. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) erforderlich. Dazu ist jedoch ein schalltechnisches Gutachten anzufertigen, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen. Entsprechende Festsetzungen sind auf dem Plan zu treffen. Planvorhaben der</p>	<p>In der Stellungnahme vom 12. Juli 2018 wurde bestätigt, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten werden.</p> <p>Die in der Lärmaktionsplanung prognostizierten Nachtwerte unterschreiten die Schwelle für Werte, bei denen der erforderliche Schallschutz</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung von Bedeutung.	nicht mehr allein aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r,Nacht} \geq 53$ dB(A) beträgt. Auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 kann daher verzichtet werden.
		Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsfragen) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 11.07.2018 eine Stellungnahme abgegeben.  Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.  <i>Stellungnahme vom 11. Juli 2018</i>  <i>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</i>	
18.	Landesbetrieb Forst Brandenburg 25.09.2018	Bei dem von Ihnen für eine Bebauung vorgesehenen Grundstück ist Wald im Sinne von § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG) nicht betroffen. Gegen Ihre Planungen bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
19.	Landesbetrieb Straßenwesen 11.10.2018	Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet südlich der Bundesstraße 96a innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt befindet.  Die verkehrliche Erschließung des BPL erfolgt über die Dorfstraße, die sich nicht in der Baulast des Landesbetriebes Straßenwesen befindet. Flächenrelevante Planungsabsichten befinden sich zurzeit nicht in diesem Gebiet.  Dem o. g. Bebauungsplan wird zugestimmt.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
20.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	In der Ortslage Schönfließ soll auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, dem ehemaligen zum Schloss gehörigen Gutshof, ein Wohngebiet	Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
	17.10.2018	errichtet werden. Hier sollen 18 Häuser unterschiedlicher Größe mehrreihig hinter der Hauptstraße entstehen. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEP) nicht als zentraler Ort bestimmt. Die Vergrößerung der Wohnbebauungsfläche ist somit begrenzt. Die in der Begründung angegebene große Nachfrage von Wohnungen in der Gemeinde betrifft Zuzügler in den nördlichen Berliner Speckgürtel. Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat bereits über 13.000 Einwohner. Der Ortsteil Schönfließ ist durch sein Neubaugebiet Bieselheide bereits ausgereizt.	<p>gemäß § 13a BauGB in Betracht.</p> <p>Die Tatbestände des § 13a (1) Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die Größe der festzusetzenden Grundfläche liegt mit einer maximal zulässigen Grundfläche von rd. 3.200 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 2 ha. Bebauungspläne befinden sich weder in sachlichem, räumlichem noch zeitlichem Zusammenhang in Aufstellung. Die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.</p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören daher zu den Nachverdichtungspotenzialen, die im Sinne von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption zur Verfügung stehen.</p>
		Das Gelände befindet sich im Eigentum der BVVG, lediglich ein Teilbereich von 1.800 m <sup>2</sup> ist in Gemeindeeigentum.	Zur Umsetzung der Planung ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Angestrebt wird eine freiwillige Umlegung.
		Die Gemeinde Mühlenbecker Land bekennt sich zum Erhalt und der Wiederherstellung des im 19. Jahrhundert von der Familie Veltheim angelegten und sich in direkter Nachbarschaft befindlichen Gutsarkes. Allerdings werden durch den B-Plan die Reste des ehemaligen Gutes beseitigt und Randbereiche des Parks überbaut, so dass die Parkanlage direkt an die Wohnbebauung angrenzt. Da es keine historischen Unterlagen zum Park gibt, ist es auch nicht auszuschließen das ehemalige Parkbereiche überbaut werden.	<p>Die Bestandssituation des ehemaligen Gutsarkes Schönfließ wurde im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Stand Dezember 2017 dargestellt und u.a. eine Kartierung des Parkbaumbestands, der vorhandenen Wegesysteme und Wassergräben vorgenommen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass nach 1945 ein Großteil der Bausubstanz aufgrund von Kriegsschäden abgerissen werden musste.</p> <p>Nur zwei Gebäude sind erhalten geblieben: Das ehemalige unter Denkmalschutz stehende Verwalterhaus des Gutes Schönfließ sowie der Südflügel des ehemaligen Schlosses, das heute als Kindertagesstätte genutzt wird. Beide Gebäude befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die im Plangebiet liegenden baufälligen und teilweise bereits abgetragenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude der Agrar- und Handels GmbH für Feld- und Viehwirtschaft stehen in keinem historischen Zusammenhang mit dem Gut Schönfließ. Das zentrale Wegesystem des ehemaligen Gutsarkes, der prägende Parkbaumbestand sowie die Wassergräben liegen östlich des Plangebiets.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
			<p>Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit und des Radverkehrs zu belasten sind, ist auch künftig die öffentliche Zugänglichkeit der historischen Parkanlage von der westlich gelegenen Dorfstraße über das Plangebiet gewährleistet.</p>
		<p>Kritisch anzumerken ist auch der Umstand, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführt. Für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens besteht keinerlei Notwendigkeit. Bei einem Vorhaben in einen sehr sensiblen Bereich ist es aus unserer Sicht notwendig eine „normale“ Bauplanung mit entsprechenden Fachbeiträgen zum Umwelt- und Artenschutz, sowie zur Denkmalpflege gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchzuführen. Die Vorgaben des § 13a Absatz 2, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, treffen in Anbetracht der abzutragenden Stallgebäude (Brutstätten von Vögeln, Fledermäusen) und der Inanspruchnahme von Randbereichen der Parkanlage nicht zu. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgelegt und finden nicht statt.</p>	<p>Die Vorgaben des § 13a Abs. 2 BauGB, nach denen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens an die Voraussetzung gekoppelt sei, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen habe, kann so dem Gesetz nicht entnommen werden.</p> <p>Vielmehr wird in § 13a Abs. 2 Satz 3 BauGB ausgesagt, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht gegeben, da der in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nummer 18.8 i. V. m. 18.7 genannte Schwellenwert für ein Städtebauvorhaben von mindestens 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, ab dem eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird, nicht erreicht wird. Im Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) werden keine gesonderten Regelungen getroffen, die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich machen würden.</p> <p>Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“, befindet sich östlich des Plangebiets in mehr als 3 km Entfernung.</p>
		<p>Gegen eine Zustimmung zur derzeitigen Planung spricht auch, dass der gültige Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ vom 18. März 2003 das Vorhabensgebiet als Grünfläche darstellt. Eine zeitgleiche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist allerdings nicht vorgesehen. Damit widerspricht der Antrag dem gültigen Flächennutzungsplan der ehemals eigen-</p>	<p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche sowie im Ostteil des Plangebiets Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und künftig allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		ständigen Gemeinde Schönfließ, der erst im kommenden Jahr angepasst werden soll. Die Auslegung dieses Planes und die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und deren Auswertung sollten abgewartet werden. Vorgezogene Veränderungen sind hinderlich. Die im bestehenden FNP innerhalb des Plangebietes als Grünfläche ausgewiesene Fläche sollte auch als Grünfläche Bestand haben.	
		Weiterhin verstößt die derzeitige Planung gegen den § 34 Absatz 1 BauGB da die Bebauung nicht ortstypisch ist, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild beeinträchtigt.	Die Regelungen des § 34 beziehen sich auf die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und bilden nicht die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sowohl baukulturell erhalten als auch entwickeln. Dies wird mit der Entwicklung eines Wohnstandortes angestrebt.
		Eine Reihenhausbebauung mit Geschosswohnungen und den notwendigen Tiefgaragen sollte generell nicht in Betracht gezogen werden.	Östlich der Platzfläche soll durch eine Reihenhausbebauung bzw. alternativ durch ein Mehrfamilienhaus die Platzfläche akzentuiert und räumlich gefasst werden. Abweichend von dem übrigen Flächen im Plangebiet soll hier die Bebauung nicht auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt bleiben, sondern ein größerer Spielraum bezüglich der Haus- und Eigentumsformen belassen werden. Hiermit einher geht eine höhere Bebauungsdichte, die durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 planungsrechtlich gesichert wird. Diese liegt innerhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten.
		Eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet ist unangebracht.	Die Einstufung als allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs, der eine Bebauung mit Eigenheimen sowie untergeordnet mit einem Mehrfamilienhaus vorsieht. Eine Alternative bestünde lediglich in der Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Gemäß aktueller Rechtsprechung sind jedoch in reinen Wohngebieten bereits geringe Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe durch Gewerbenutzungen mit dem Gebietscharakter unvereinbar. Dies soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vermieden werden und die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben im Be-



Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
			darfsfall vorbehaltlich der Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht werden.
		Die im Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vertretenen Umweltvereine können dem BPlan in seiner jetzt vorliegenden Form nicht zustimmen.	Der Hinweis auf die fehlende Zustimmung zum Bebauungsplan enthält keine weitere inhaltliche Konkretisierung. Es wird an dieser Stelle auf die Abwägung zu den anderen in der Stellungnahme benannten Themen hingewiesen.
21.	Landkreis Oberhavel 26.10.2018	Für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist das farbige Planzeichen nach Nr. 6.3. der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) zu verwenden. Die vorgenommene Schraffur entspricht nicht der Anlage zur PlanzV 90.	Die Planung wird entsprechend den Hinweisen angepasst.
		Für die Flächendarstellung mit Planeinschrieb „Platz“, die Planzeichen „offene Bauweise“, „Einzel- und Doppelhäuser“ und die Planeinschriebe „V“ / „GF1“ / „GF2“ / „A“ / „B“ fehlen die jeweiligen Erklärungen. Bei dem Planzeichen „Knotenlinie“ ist die Erklärung zu ergänzen mit „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“.	Die fehlenden Erklärungen werden entsprechend den Hinweisen ergänzt. Für die Planschriebe „A“, „B“ kann auf eine Erklärung in der Legende verzichtet werden, da diese durch textliche Festsetzung ausdrücklich erläutert werden und somit die Planklarheit gewährleistet ist.
		In der Begründung unter Punkt 3.2.1 (Seite 24) wird angeführt, dass das Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verbindlich geregelt wird. Plangrafisch wird aber auch eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Planzeichnung und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.	Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen angepasst.
		Unter Punkt 3.3 (Seite 24) wird dargelegt, dass die Baufenster mit einer Tiefe von mindestens 14,0 m bis maximal 18,5 m festgesetzt werden. Plangrafisch wird aber auch eine Tiefe von 19,0 m festgesetzt. Planzeichnung und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.	Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen angepasst.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		<p>Unter Punkt 3.4.1 (Seite 24) und unter Punkt 3.7 (Seite 26) wird angeführt, dass der Stadtplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ festgesetzt wird. Plangrafisch wird aber als Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Auch hier sind Planzeichnung und Begründung in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen angepasst. Es wird die einheitliche Bezeichnung „Platz“ verwendet.</p>
		<p>Bei den Abbildungen 5, 7, 8 und 9 sind die jeweiligen Legenden zu ergänzen. Die Bezeichnungen der Abbildungen 10 und 11 sind identisch.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen angepasst.</p>
		<p>Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.</p> <p>Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.</p>
		<p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen können grundsätzlich nicht im Bebauungsplan festgelegt werden, sondern werden im Rahmen von Fachplanungsverfahren bzw. nach baulicher Realisierung entschieden.</p> <p>Bezüglich der Planung zum „verkehrsberuhigten Bereich“ sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Die örtlichen und baulichen Voraussetzungen für die Kennzeichnung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind in der Verwaltungsvorschrift (VwV) zu den Verkehrszeichen Z 325/326 Straßenverkehrsordnung (StVO) aufgeführt. An diese Vorgaben sind die Straßenverkehrsbehörden zwingend gebunden.</p> <p>Verkehrsberuhigte Bereiche sind öffentliche Verkehrsflächen mit Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Verkehrsarten und Teilnehmer, in denen aber der</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		<p>sonst bewährte und im Sicherheitsinteresse wichtige Trennungsgrundsatz der Verkehrsarten (Fußgänger, Fahrzeuge) nicht gilt. Da diese Preisgabe des Separationsprinzips eine Gefahrensteigerung in sich birgt, müssen die mit Z 325/326 StVO beschilderten Verkehrsflächen bereits durch ihre bauliche Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.</p> <p>In verkehrsberuhigten Bereichen besteht ein allgemeines Parkverbot. Nach der VwV-StVO zu § 42 zu Z 325/326 Nr. III ist grundsätzlich Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.</p>	
	<p>Landkreis Oberhavel Nachgereichte Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 10.05.2019</p>	<p>Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.</p>	<p>In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.</p>
		<p>Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Brandenburgischen Wassergesetzes gelten unabhängig von den verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans.</p>
		<p>Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen.</p> <p>Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		<p>Zur Planung gibt es aus der Sicht des Bereiches Landwirtschaft keine grundsätzlichen Einwände. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass sich südlich angrenzend auf dem Flurstück 287 eine Hofstelle befindet, auf der durch einen landwirtschaftlichen Betrieb Pferde gehalten werden.</p>	<p>Gemäß aktueller Rechtsprechung ist die Pferdehaltung in allgemeinen Wohngebieten nicht schlechthin unzumutbar. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht schon verletzt, wenn eine dem Nachbarn günstigere bauliche Lösung möglich ist.</p> <p>Daher ist es auch unter Beachtung des Gebots der frühzeitigen Konfliktbewältigung dennoch angemessen, auf das Gebot der Rücksichtnahme im Rahmen der Vorhabenzulassung zu verweisen.</p>
		<p>Das vorliegende Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Für Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB gelten naturschutzrechtliche Eingriffe als zulässig. Die Konzipierung von Kompensationsmaßnahmen nach den Vorgaben des § 2 Absatz 4 und § 2a i. V. m. Anlage 1 BauGB ist somit nicht erforderlich.</p>	<p>In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.</p>
		<p>Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG sind allerdings zu beachten.</p> <p>Artenschutz: Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich ist ein Vorkommen der Zauneidechse sehr wahrscheinlich. Des Weiteren kommen mit den Abrissgebäuden im Geltungsbereich Strukturen vor, welche gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) enthalten können. Zur Verifizierung des Sachverhalts und ggf. zur Konzeption geeigneter Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen empfiehlt sich die Erstellung einer Artenschutz-Potenzialanalyse und ggf. eines qualifizierten Artenschutzfachbeitrages. Ggf. notwendig werden die Ausnahmen oder Befreiungen vom besonderen Artenschutz nach den §§ 45 Absatz 7 oder 67 BNatSchG sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p>	<p>Maßnahmen zum Artenschutz wurde bereits in der Begründung zum Planentwurf benannt und der Hinweis gegeben, dass diese in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln sind.</p> <p>Demnach sind im Rahmen der Bauausführung Niststeine oder Niststätten für die Rauchschwalbe, den Haussperling und den Hausrotschwanz an den Gebäuden sowie für Blau- und Kohlmeisen an den Gehölzen anzubringen und die Maßnahme hinsichtlich der erforderlichen Anzahl der Niststätten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung oder Abriss und Neubau der Gebäude zum Schutz von Niststätten von Vögeln und Fledermausquartieren und dem Erhalt bzw. der Vergrößerung der vorhandenen nicht versiegelten Geländebereiche sind negative Auswirkungen auf die Populationen auf Dauer nicht zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich Möglichkeit des Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Vorhabenzulassung zwingend zu beachten ist.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
			<p>Um vor allem in der Bauphase und Störungen auf dem Baugebiet zu vermeiden, sollte in einem Abstand von ca. 5 m ein massiver Bauzaun errichtet werden. An diesem kann gleichzeitig am Boden ein Reptilenschutzzaun angebracht werden, der das Einwandern von Zauneidechsen und anderer bodengebundener Bodenorganismen in das Baufeld vermeidet. Der Schutzzaun sollte mindestens 10 cm in den Boden eingegraben werden und mindestens 40 cm über die Bodenoberfläche ragen und glatt sein (keine Gazezäune, da diese von Eidechsen überklettert werden).</p>
		<p>Biotopschutz: Das Vorkommen nach § 30 BNatSchG geschützter Biotope im Geltungsbereich kann nach derzeitigem hiesigen Sach- und Kenntnisstand ausgeschlossen werden.</p>	<p>In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.</p>
		<p>Hinweise: Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land gilt erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter dem Punkt „weiterführende rechtliche Grundlagen“ ist die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung aufgeführt. Hiermit ist die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung gemeint.</p> <p>Die Regelungen der Gehölzschutzsatzung gelten unabhängig vom Bebauungsplan.</p> <p>Der fälschlicherweise verwendete Begriff „Baumschutzsatzung“ wird durch „Gehölzschutzsatzung“ ersetzt.</p>
		<p>Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.</p>	<p>In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.</p>
		<p>Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.</p>	<p>Die Dimensionierung der Wendenanlagen wurden hinsichtlich der Befahrbarkeit durch 3-achsige Müllfahrzeuge auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) hin überprüft.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		<p>Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für alle Grundstücke zu gewährleisten, wird auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hingewiesen:</p> <p>Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.</p> <p>Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASSt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.</p> <p>Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.</p> <p>Die Erschließung der im B-Plangebiet liegenden Wohngrundstücke erfolgt laut Planunterlagen über Sackgassen mit Wendeanlagen, die nicht für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt sind. Da diese Grundstücke nicht an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können, besteht dringender Bedarf, die Voraussetzung zur Befahrung mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen zu schaffen.</p>	<p>Die Prüfung ergab, dass im Bereich der nördlichen Wendeanlage die so genannte Freihaltezone teilweise in die Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Platz“ hineinragt. Da es sich bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausschließlich um öffentliche Verkehrsflächen handelt, ist die Sicherstellung einer entsprechenden Freihaltezone durch die Gemeinde Mühlenbecker Land ohne Weiteres gewährleistet.</p> <p>Bei der Wendeanlage im Südosten ergab die Prüfung, dass die so genannte Freihaltezone teilweise in künftige Baugrundstücke hineinragt und es darüber hinaus zu einer geringfügigen Überlappung der Fahrbahn mit künftigen Baugrundstücken in einem Umfang von ca. 2 m<sup>2</sup> kommt. Eine entsprechende Vergrößerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist jedoch nicht erforderlich, da im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans die Befahrbarkeit bzw. die Gewährleistung der Freihaltezone auf den Baugrundstücken durch Eintragung einer Baulast oder Dienstbarkeit sichergestellt werden können.</p>
22.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 25.09.2018	<p>Die Planungsabsicht ist nur unter bestimmten Voraussetzungen an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Erläuterung: Sofern im vorliegenden Fall die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, gehören die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu den Nachverdichtungspotenzialen, die im Sinne von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption zur Verfügung stehen. Ansonsten verweisen wir auf die Inhalte unserer Zielmitteilung zum Bebauungsplan vom 07.11.2017 und unserer Stellungnahme zum</p>	<p>Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Betracht.</p> <p>Die Tatbestände des § 13a (1) Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die Größe der festzusetzenden Grundfläche beträgt weniger als 2 ha. Bebauungspläne befinden sich weder in sachlichem, räumlichem noch zeitlichem Zusammenhang in Aufstellung. Die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		Vorentwurf des FNP (E-Mail vom 18.08.2017).	Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören daher zu den Nachverdichtungspotenzialen, die im Sinne von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption zur Verfügung stehen.
23.	Oberhavel Verkehrsgesellschaft 15.11.2018	Die geplante Baumaßnahme hat keinen Einfluß auf den Betriebsablauf der OVG.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
25.	Stadt Hohen Neuendorf 17.10.2018	Nach Prüfung der übersandten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Hohen Neuendorf durch Ihre Planung nicht berührt werden.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
27.	Wasser Nord GmbH & Co. KG 05.10.2018	<p>Im Umfeld des B-Plan-Gebietes unterhält die Wasser Nord GmbH &amp; Co. KG Anlagen zur Trinkwasserversorgung im öffentlichen Straßenraum. Den aktuellen Bestand unserer Anlagen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Ausschnitt aus unserem Planwerk. Die vorgesehene Wohnbebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden. Dabei ist eine Anbindung in der Dorfstraße vorzusehen und der Leitungsverlauf im Plangebiet abzustimmen. Wir möchten mit dem Investor eine vertragliche Vereinbarung zur Trinkwassererschließung abschließen. Bitte informieren Sie uns über die weitere Detaillierung Ihrer Planung und stellen rechtzeitig Anträge zum Trinkwasseranschluss.</p> <p>Sollte Ihre Bautätigkeit unsere Anlagen gefährden, sind diese entsprechend zu schützen. Wenn Sie Kenntnis über nicht verzeichnete Anlagen erlangen, bitte um eine unverzügliche Information. Veränderungen an unseren Anlagen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung vorzunehmen. Die erteilte Leitungsauskunft ist unverbindlich und vor Ort durch Suchschachtung nachzuprüfen.</p>	Leitungen befinden sich außerhalb des Plangebiets – in der Dorfstraße.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		Damit die Zugänglichkeit unserer Anlagen jederzeit möglich ist, haben Sie sicherzustellen, dass unsere Trassen nicht überbaut werden.	
28.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ 17.09.2018	Belange unseres Verbandes werden durch die oben genannte Planung nicht berührt. Mit Einwendungen ist somit nicht zu rechnen.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
29.	Zentraldienst Polizei 19.10.2018	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörden auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.
30.	Zweckverband Fließtal 01.10.2018	<p>Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass eine mögliche Beschädigung unserer Entwässerungsanlagen durch Ihre Planung auszuschließen ist. Im dargestellten Bereich befinden sich in den angrenzenden Straßen Schmutzwasser-Freispiegelkanäle DN 200 aus Stzg. mit den entsprechenden Grundstücksanschlüssen Stzg. DN 150 sowie Regenwasseranlagen um deren Beachtung wir bitten. Derzeit gibt es unsererseits laufenden Planungen zur Sanierung des Pumpwerkes an der Kirche. Wir benötigen von Ihnen die Information wieviel l/s aus dem o. g. Baugebiet anfallen würden. Es sind weiterhin rechtzeitig mit uns die detaillierten Abwasser-und Regenwasserplanungen abzustimmen.</p> <p>Zur Zeit ist eine Erschließung des o. g. Wohngebietes nicht gesichert. Es ist ein städtebaulicher Vertrag mit uns abzuschließen. Über den Vertrag wäre dann die Erschließung gesichert. Der Vertrag ist mit dem Zweckverband „Fließtal“ rechtzeitig abzuschließen.</p>	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Zur Sicherstellung der internen Erschließung erfolgen im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben gesonderte vertragliche Vereinbarungen des Grundstückseigentümers mit den zuständigen Unternehmensträgern.



Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		Des Weiteren bitten wir um Beachtung unserer Leitungsschutzanweisung.	
32.	Sen UVK IV E, Landeseisenbahnbehörde Berlin 02.10.2018	Es bestehen aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde Berlin keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.	In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
33.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG 20.09.2018	<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
		Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“.

In den Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden folgende Festsetzungen/Hinweise aufgenommen:

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Das Bodendenkmal mit der Nr. 70092 „mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schönfließ sowie bronzezeitliche Siedlung“ wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie des Umgebungsschutzes benachbarter Einzeldenkmäler („Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land), Am Anger 5, Dorfkirche“ und „Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land, Dorfstraße 1, Verwalterhaus des Gutes Schönfließ“) wurden auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung gestalterische Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung, zur Gestaltung von Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik sowie zur Fassadenfarbe aufgenommen.

Es erfolgten redaktionelle Anpassungen im Bebauungsplanentwurf (Planzeichendarstellung, Erläuterungen in der Legende) sowie sonstige redaktionelle Anpassungen in der Begründung.

In den städtebaulichen Vertrag sind folgende Regelungen zum Artenschutz aufzunehmen:

Um vor allem in der Bauphase und Störungen auf dem Baugebiet zu vermeiden, sollte in einem Abstand von ca. 5 m ein massiver Bauzaun errichtet werden. An diesem kann gleichzeitig am Boden ein Reptilienschutzzaun angebracht werden, der das Einwandern von Zauneidechsen und anderer bodengebundener Bodenorganismen in das Baufeld vermeidet. Der Schutzzaun sollte mindestens 10 cm in den Boden eingegraben werden und mindestens 40 cm über die Bodenoberfläche ragen und glatt sein (keine Gazezäune, da diese von Eidechsen überklettert werden).