

Gemeinde Mühlenbecker Land Flächennutzungsplan Vorentwurf

Stand: 22.06.2016

Auftraggeber:
Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land
Fachbereich 1, Bauen, Umwelt

Bearbeitung: Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
www.spathnagel.de

INHALT

1.	Anlass	1
2.	Lage, Größe, Bevölkerung	1
3.	Grundlagen	2
3.1	Rechtliche Grundlagen	2
3.2	Landschaftsplan	3
3.3	Umweltprüfung	3
3.4	Wirkungen des Flächennutzungsplans	3
3.4.1	Selbstbindung der Gemeinde	3
3.4.2	Entwicklungsgebot für Bebauungspläne	3
3.4.3	Kein Rechtswirkung im Innenbereich	4
3.4.4	Bindung von Behörden	4
3.4.5	Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten	4
3.4.6	Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte	4
3.4.7	Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich	5
3.4.8	Grundlage für Außenbereichssatzungen	5
3.4.9	Grundlage für Vorkaufsrechte	5
3.5	Geltungsbereich	5
3.6	Zeithorizont	5
3.7	Änderungen des Flächennutzungsplans	5
3.8	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
4.	Rahmenbedingungen	6
4.1	Landesplanung	6
4.2	Regionalplanung	8
4.3	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000	8
4.4	Wald	9
4.5	Bundesfernstraßen	9
4.6	Eisenbahnen	10
4.7	Hochspannungstrassen	10
5.	Leitlinien	10
5.1	Gesamtgemeinde und Ortsteile	10
5.2	Wohnen	10
5.3	Einkauf und Versorgung	11
5.4	Öffentliche Einrichtungen	11
5.5	Betreuung, Bildung und Erziehung	11
5.6	Gesundheit und Alter	11
5.7	Arbeiten und Ausbilden	12
5.8	Erholung, Sport, Tourismus	12
5.9	Mobilität und Erreichbarkeit	12
5.10	Landschafts- und Umweltschutz	12
6.	Sektorale Konzepte	13
6.1	Wohnen	13
6.2	Bevölkerungsentwicklung	14
6.3	Einkauf und Versorgung	16
6.4	Gesundheit und Pflege	17
6.5	Kommunale Dienste und Nutzungen	18

6.6	Friedhöfe	18
6.7	Betreuung, Bildung und Erziehung	18
6.7.1	Kindertagesstätten, Horte, Tagespflege	18
6.7.2	Grundschulen	20
6.7.3	Weiterführende allgemeinbildende Schule	20
6.7.4	Jugendbetreuung	20
6.7.5	Vorhaltestandorte für kommunale Nutzungen	21
6.8	Gewerbe und Ausbildung	21
6.9	Erholung	23
6.10	Sport und Bewegung	25
6.11	Mobilität und Erreichbarkeit	25
6.12	Ver- und Entsorgung	27
7.	Plandarstellungen	27
7.1	Planinhalte und Darstellungssystematik	27
8.	Entwicklung von Bebauungsplänen	29
9.	Nachrichtliche Übernahmen	31
9.1	Naturschutz	31
9.2	Verkehr	31
9.3	Wasserflächen	32
9.4	Denkmale	32
9.5	Ver- und Entsorgung	32
9.5.1	Hochspannungs-Freileitungen	32
9.5.2	Gas(hochdruck)leitungen	34
9.5.3	Sonderbaufläche Solarpark	34
10.	Kennzeichnungen und Vermerke	35
10.1	Bauflächen mit Altlastenverdacht	35
10.2	Schutzstreifen von Freileitungen	35
11.	Umweltbericht	35
11.1	Vorbemerkung	35
11.2	Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	35
11.3	Eingriffe durch Darstellung von neuen Bauflächen	36
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum gebietsinternen Ausgleich	39
11.5	Externe Maßnahmen zum Ausgleich	40
11.6	Besonderer Artenschutz	41
12.	Anhang	42

1. ANLASS

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Zühlsdorf, Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow besteht seit dem 26.10.2003.

Anlass

Die heutigen Ortsteile waren als Einzelgemeinden Teil des Amtes Schildow, das seit 1992 und bis zur Bildung der Gemeinde Mühlenbecker Land bestand. Aus dieser Zeit stammen die jeweiligen Flächennutzungspläne, die jeweils 2002 gültig wurden; der Landschaftsplan für das Amt Schildow stammt aus dem Jahr 1996.

fortgeltende FNPs von 2002

Innerhalb des Gebiets der Gemeinde Mühlenbecker Land gelten die o.g. Flächennutzungspläne für die Ortsteile gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fort. Die Einzel-Flächennutzungspläne umfassen jedoch teilweise eine unterschiedliche Darstellungssystematik, sie sind inhaltlich nicht integriert, Teile der Darstellungen sind nicht mehr aktuell oder durch die reale Entwicklung überholt und die Flächennutzungspläne für die heutigen Ortsteile sind nicht auf die Entwicklungsziele der Gesamtgemeinde abgestimmt. Der Flächennutzungsplan von Schönfließ spart bislang eine nördliche Teilfläche aus.

fortgeltende FNPs
nicht aktualisiert,
nicht integriert

Die Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung haben sich geändert, ebenso Teile der Rechtsgrundlagen sowie der fachplanerischen und landesplanerischen Vorgaben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat daher im Dezember 2014 die Bearbeitung der Neuaufstellung eines Landschafts- und eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen.

2. LAGE, GRÖÖE, BEVÖLKERUNG

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist Teil des Landkreises Oberhavel, der nördlich an die Bundeshauptstadt Berlin angrenzt. Auch die Gemeinde Mühlenbecker Land grenzt im Süden und Südosten des Gemeindegebiets unmittelbar an Berlin an. Im Südwesten liegt die Gemeinde Glienicke Nordbahn zwischen dem Gemeindegebiet und Berlin.

Lage, Größe, Bevölkerung

Im Nordwesten grenzt die Stadt Oranienburg, im Westen grenzen die Gemeinden Birkenwerder und Hohen Neuendorf an das Gemeindegebiet an, im Osten das Amt Wandlitz.

Das Gemeindegebiet ist rd. 5.259 ha groß und gliedert sich in vier Ortsteile unterschiedlicher Größe (Zühlsdorf rd. 1.630 ha, Schönfließ rd. 1.068 ha, Mühlenbeck rd. 1.901 ha und Schildow rd. 660 ha) sowie landschaftlicher und baulicher Prägung.

Gemeinde mit vier Ortsteilen

Im Norden des Gemeindegebiets liegt der Ortsteil Zühlsdorf, wo die dörfliche Bebauungsstruktur noch deutlich erkennbar ist. Neben dem Ortskern bestehen verschiedenste Wohn- und Wochenendhausgebiete; außerhalb der Siedlungsgebiete ist dieser Teil der Gemeinde vorrangig durch Wald geprägt. Zühlsdorf ist über die Landesstraße 21 mit den übrigen Teilen der Gemeinde und der Bundesautobahn verbunden. Zühlsdorf besitzt eine Regionalbahn-Station (Heidekrautbahn) und ist damit mit dem Berliner Raum verbunden.

Ortsteil Zühlsdorf

Im Ortsteil Schönfließ hat sich die typische Struktur eines märkischen Dorfes mit umgebender Feldflur weitgehend erhalten. Der Ortsteil ist über verschiedene Straßen, die den Ortskern sternförmig verlassen (Bundesstraße B 96a, Landesstraße L 30), mit dem übrigen Gemeindegebiet, mit Berlin, Glienicke Nordbahn und Hohen Neuendorf verbunden. Im Norden des Ortsteils verläuft der Berliner Eisenbahnaußenring; über den S-Bahnhof Schönfließ ist der Ortsteil direkt mit der Kreisstadt Oranienburg sowie dem Berliner Raum verbunden.

Ortsteil Schönfließ

Auch in Mühlenbeck sind noch wesentliche Elemente der dörflichen Vergangenheit vorhanden. Es sind aber eine Reihe von Siedlungsgebieten (u.a. Feldheim

Ortsteil Mühlenbeck

und Summt), große Einzeleinrichtungen, Kleingartengebiete und gewerbliche Nutzungen sowie der Bahn- und der Autobahnring hinzugetreten, so dass die traditionelle Gliederung von Dorf und Feldflur nur noch vereinzelt erkennbar ist. Durch den S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle ist der Ortsteil gut in den Verkehrsverbund mit Berlin eingebunden.

In Schildow ist der alte Dorfkern kaum mehr prägend für die städtebauliche Struktur, große Teile des Ortsteils sind bebaut. Durch umfangreiche Siedlungsflächen, zentrale Einrichtungen im Umfeld des alten Dorfes sowie die vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen zeigt der Ortsteil Schildow am ehestens das typische Bild einer verstädterten Zone im unmittelbaren Einflussbereich der Großstadt. Der S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle stellt für den nördlichen Teil des Ortsteils eine gute Anbindung an das Nahverkehrsnetz dar.

Ortsteil Schildow

Die Siedlungsbereiche von Schildow, Mönchmühle, Mühlenbeck, Feldheim und Summt bilden eine Art Siedlungsband in Nord-Süd-Richtung.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land wohnten Mitte 2015 gut 14.700 Einwohner, darunter nahezu gleich viele weibliche wie männliche Bewohner.

2015 gut 14.700 Einwohner

Damit hat die Gemeinde heute knapp zweieinhalb Mal so viele Einwohner wie noch zu Beginn der 1990er Jahre. Vor allem Ende der 1990er Jahre kamen jährlich rd. 1000, in den Folgejahren bis etwa 2007 jährlich rd. 500 und seither jährlich rd. 150 neue Einwohner hinzu.

Die Ortsteile haben einen unterschiedlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung: Zühlsdorf 14 %, Schönfließ 15 %, Mühlenbeck 28 % und Schildow 43 % (ca.-Werte 2015).

Innerhalb der Einwohnerschaft teilen sich die Altersgruppen sich wie folgt auf: Unter 15 Jahren 14 %, 15 bis 65 Jahre 66 %, 65 und älter 20 % (ca.-Werte 2015).

3. GRUNDLAGEN

Grundlagen

3.1 Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuches (BauGB) gibt den Gemeinden ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan der vorbereitende Bauleitplan, Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde.

Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 BauGB hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aufgaben der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Nach § 5 BauGB ist ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen; im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung flächendeckend darzustellen und zwar nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und dies in den Grundzügen. Ferner gibt § 5 BauGB ein weites Spektrum möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan vor, um die vorgenannten Regelungen zu treffen. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet

Darüber hinaus sind bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere die Vorschriften und planerischen Bindungen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung, des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes sowie diverser Fachplanungsgesetze zu berücksichtigen.

Grundzüge;
Art der Bodennutzung
nach den voraussehbaren
Bedürfnissen der Gemeinde

3.2 Landschaftsplan

Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen (§ 9 Bundesnaturschutzgesetz / BNatSchG). Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Nach § 11 BNatSchG i.V.m § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden für das (gesamte) Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen.

Der Landschaftsplan Mühlenbecker Land wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. D.h. der Landschaftsplan entfaltet keine eigene Rechtswirkung, Teile seiner Inhalte und Regelungen werden mit Hilfe des Flächennutzungsplans Teil der Bauleitplanung.

Ziele, Erfordernisse und
Maßnahmen des
Naturschutzes und der
Landschaftspflege
flächendeckend darstellen

3.3 Umweltprüfung

Umweltprüfung

Nach § 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Landschaftsplan bildet die wesentliche Informationsgrundlage der Umweltprüfung, ersetzt diese aber nicht. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in die Abwägung eingestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans (Abschnitt 11, wird im weiteren Verfahren ergänzt).

3.4 Wirkungen des Flächennutzungsplans

Wirkungen des
Flächennutzungsplans

3.4.1 Selbstbindung der Gemeinde

Selbstbindung der Gemeinde

Mit dem Flächennutzungsplan legt sich die Gemeinde darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Nach Wirksamkeit des Plans, insbesondere aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung, ist der Flächennutzungsplan für alle Stellen und Gremien der Gemeinde bindend.

3.4.2 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Entwicklungsgebot für
Bebauungspläne

Bebauungspläne, die nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Abs.2 BauGB). Die Planungskonzepte und Vorschriften von Bebauungsplänen detaillieren und konkretisieren die Darstellungen des Flächennut-

zungsplans, sie dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen oder ihnen widersprechen. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde Mühlenbecker Land unterliegen nicht der Genehmigung des Landkreises Oberhavel.

3.4.3 Kein Rechtswirkung im Innenbereich

Kein Rechtswirkung im
Innenbereich

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), d.h. ohne Bebauungsplan, stellt der Flächennutzungsplan keinen planungsrechtlichen Tatbestand dar. Die Prüfung, ob sich ein geplantes Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die übrigen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB vorliegen, erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, nicht aber aufgrund oder unter Zuhilfenahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind allein Hinweis auf eventuell vorgesehene Planungen der Gemeinde auf der Grundlage von Bebauungsplänen.

3.4.4 Bindung von Behörden

Verbindlichkeit für Behörden

Auch für die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde bindend. Sie haben ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dessen Darstellungen während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Fachplanung geltend gemachten Belange die städtebaulichen Belange deutlich überwiegen (§ 7 Baugesetzbuch).

3.4.5 Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten

Keine unmittelbare Rechts-
wirkung gegenüber
Bürgerinnen und Bürgern

Gegenüber der Öffentlichkeit, d.h. Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, entwickelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, etwa auf Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem bestimmten Grundstück, noch Entschädigungsansprüche für eine Darstellung oder Nicht-Darstellung bestimmter Grundstücke und Nutzungen im Plan herzuleiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht notwendigerweise grundstücksscharf, so dass auch insofern nicht die baurechtliche Qualität einzelner Flächen bestimmt werden kann.

Es kann sich jedoch eine mittelbare Betroffenheit für Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken ergeben: Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplan begründet wird, muss dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Für diesen Fall kann also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in groben Zügen die künftige Planung abgelesen werden, also etwa, ob überhaupt eine Bebaubarkeit vorgesehen ist. Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken haben kein Recht darauf, dass die Gemeinde einen bestimmten Bebauungsplan zu einem bestimmten Zeitpunkt aufstellt.

3.4.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte

Mittelbare Auswirkungen auf
Grundstückswerte

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben in der Regel Auswirkungen auf den zu erwartenden Grundstückswert. So werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, im Immobilienhandel sowie in förmlichen Wertermittlungsverfahren als Bauerwartungsland gewertet. D.h., sie werden höher bewertet als etwa landwirtschaftliche Flächen, aber niedriger als Flächen mit geltendem Baurecht. Dies ist jedoch für die vorbereitende Bauleitplanung ohne Belang; weder besteht ein Anspruch, bestimmte Flächen als Bauflächen darzustellen, noch besteht ein Anspruch, einmal in einem Flächennut-

zungsplan dargestellte Bauflächen auch künftig als solche darzustellen. Ein Entschädigungsanspruch bei Planungsänderungen besteht nicht.

3.4.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich

Wirksamkeit im Außenbereich

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten eine mittelbare Rechtswirkung bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. außerhalb der bebauten Ortsteile und solcher, für die rechtswirksame Bebauungspläne bestehen. Neben einer Reihe weiterer Voraussetzungen dürfen Vorhaben im Außenbereich nur errichtet werden, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 35, Abs. 1, Satz 1 BauGB). Nach § 35, Abs. 3, Satz 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplans widerspricht.

3.4.8 Grundlage für Außenbereichssatzungen

Grundlage für Außenbereichssatzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt und damit dem Ziel einer baulichen Entwicklung Ausdruck gibt. Der Flächennutzungsplan kann somit eine durch Satzung zu beschließende bodenrechtliche Planung vorbereiten, die Baurechte begründet. In einer solchen Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, z.B. zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

3.4.9 Grundlage für Vorkaufsrechte

Grundlage für Vorkaufsrechte

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach §§ 24 und 25 BauGB Vorkaufsrechte für die Gemeinde begründet werden, wenn es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, und wenn die Gemeinde in einem als Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

3.5 Geltungsbereich

Geltungsbereich:
gesamtes Gemeinde

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

3.6 Zeithorizont

Zeithorizont bis ca. 2030

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im Übrigen gesetzlich nicht geregelt. Die Planungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land umfassen einen Zeitraum von ca. 15 Jahren, d.h. die Planung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bis ca. 2030 dar.

3.7 Änderungen des Flächennutzungsplans

Änderungsverfahren /
Fortschreibung wenn
erforderlich

Soweit sich unvorhersehbare zusätzliche oder in den Grundzügen andersartige Planungen gegenüber der beschlossenen Flächennutzungsplanung ergeben, kann der Plan in einem formalen Änderungsverfahren ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Es ist auch möglich, solche Änderungen im sogenannten Parallelverfahren, d.h. zeitlich parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

3.8 Rechtskräftige Bebauungspläne

Rechtskräftige
Bebauungspläne
beachten

Das klassische, im Baugesetzbuch vorgezeichnete Verfahren, erst Aufstellung des Flächennutzungsplans, dann Entwicklung von Bebauungsplänen auf dieser Basis, kommt für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht vollständig zum Tragen.

Schon im Vorfeld und zum großen Teil auf Basis der bislang gültigen Flächennutzungspläne für die Ortsteile wurden Bebauungspläne aufgestellt. Da diese den gemeindlichen Planungswillen zeigen, werden ihre Regelungen -in generalisierter Form und in der Darstellungssystematik der Flächennutzungsplanung- in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies gilt soweit es sich um rechtswirksame Bebauungspläne handelt; Planentwürfe, die zwar aufgestellt, aber zum Teil seit Langem nicht weiter verfolgt wurden, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung erneut diskutiert.

4. RAHMENBEDINGUNGEN

Rahmenbedingungen

4.1 Landesplanung

Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist ein Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich oder sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen, die durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden.

...weiterhin wirksam und voraussichtlich bis mindestens 2019 gültig

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007, wirksam seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, wirksam seit 15. Mai 2009, erneut verkündet am 2. Juni 2015 mit Rückwirkung zum 15. Mai 2009) festgelegt. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land sind im Wesentlichen folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung maßgeblich:

Mühlenbecker Land ohne Zentrale Orte

Weder die Gemeinde Mühlenbecker Land noch eines der Ortsteilzentren ist als Zentraler Ort bestimmt (LEP B-B, Festlegungskarte 1).

kein Zentraler Ort im Mühlenbecker Land

Vorrang der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung hat Vorrang, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007).

Innenentwicklung hat Vorrang

Entwicklung vorhandener Siedlungsgebiete

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

Entwicklung vorhandener Siedlungsgebiete

Umwandlung von Wochenendhausgebieten

Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist (Ziel 4.5 LEP B-B).

Wochenendhausgebiete nur umwandeln, wenn siedlungsstrukturelle eingebunden

Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; Ausnahmen gelten nur für Gewerbe- und Industrieflächen (Ziel 4.2 LEP B-B).

Neue Siedlungsflächen an vorhandene anschließen

Keine Erweiterung von Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 4.2 LEP B-B)

Keine Erweiterung von
Splittersiedlungen

Begrenzung der Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen

Nach dem LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land nicht als Zentraler Ort bestimmt, so dass landesplanerisch die Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen begrenzt ist: Sie ist möglich im Gestaltungsraum Siedlung, an dem die Gemeinde Mühlenbecker Land nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B einen sehr geringfügigen Anteil im Südbereich von Schönfließ an der Grenze zu Glienicke /Nordbahn (Bereich Reha-Einrichtung) hat; diese Darstellung ist praktisch ohne Relevanz.

Begrenzung der Erweiterung
von Wohnsiedlungsflächen

Erweiterungen von Wohnsiedlungsflächen sind ferner möglich im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption für Siedlungsbereiche, die mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren begrenzt ist. (Ziel 4.5 LEP B-B).

Danach ist in der Gemeinde Mühlenbecker Land die Entwicklung von bis zu 6,89 ha Wohnbaufläche durch Bebauungspläne auf bisher unbebauten Flächen (13.780 Einwohner am 31.12.2008 x 0,5 ha) zulässig; diese Festlegung gilt bis Ende 2018. Dabei müssen bestimmte neue Wohnbauflächen, z.B. die in im Zusammenhang bebauter Ortsteile, in sog. Außenbereichen im Innenbereich, durch Innenbereichs-Satzungen nach § 34 Baugesetzbuch oder durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwickelt werden, nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet werden.

Entwicklung
von bis zu 6,89 ha
Wohnbaufläche

Im Flächennutzungsplan kann der landesplanerisch gesetzte Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption auch überschritten werden, denn nicht alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden real auch durch Bebauungspläne erschlossen werden. Dies ist darüber hinaus aus Sicht der Gemeinde auch sinnvoll, um sich nicht von der Entwicklung einzelner Flächen und deren Eigentümern abhängig zu machen.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde entsprechen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen. Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. (Ziel 4.7 LEP B-B)

Großflächige
Einzelhandelseinrichtungen
steuern

Freiraumerhalt

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B).

bestehenden Freiraum soll in
seiner Multifunktionalität
erhalten

Sicherung des Freiraumverbundes

Flächen des landsweiten Freiraumverbunds sind zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzer-

Sicherung des
Freiraumverbundes

schneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen (Ziel 5.2 LEP B-B).

Flächen zur Sicherung des Freiraumverbundes im Sinne der Landesplanung umfassen in der Gemeinde Mühlenbecker Land im Wesentlichen Flächen in Zühlsdorf (Lubowsee, Mühle, Briesetal, Wald), in Mühlenbeck (Summter See, Wald, Tegeler Fließ), in Schönfließ (Wald, Bereich Bieselheide, Kindelsee) sowie in Schildow (Tegeler Fließ).

Sicherung der Naturgüter

Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern (Grundsätze aus § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007).

Sicherung der Naturgüter

Die Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg wird derzeit überarbeitet und soll voraussichtlich 2019 in einer Neufassung in Kraft treten.

4.2 Regionalplanung

Regionalplanung

Nach dem Landes-Gesetz zur Regionalplanung (RegBkPIG) stellt die Regionalplanung die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Die Regionalpläne geben den überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und konkretisieren diese für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Im Gebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zum Regionalplan Prignitz-Oberhavel die sachlichen Teilpläne „Windenergienutzung“ vom 5. März 2003, sowie „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ vom 24. November 2010 wirksam. Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" liegt als Entwurf (Stand 4/2015) vor.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung keine Bindungen, da in den Regionalplänen für das Gemeindegebiet weder Eignungsgebiete für die Windenergienutzung, noch Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe dargestellt sind. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (Entwurf), der insbesondere den raumordnerischen Rahmen für die Planung und Errichtung von Windenergieanlagen setzen soll, kennzeichnet das Gemeindegebiet als (harte bzw. weiche) Tabuzone für die Windenergienutzung.

keine Bindungen
ausgrund der Regionalplanung

4.3 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Als Naturschutzgebiete festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan weder für bauliche Nutzungen, noch für intensive Freiraumnutzungen dargestellt werden, da die Schutzgebietsverordnungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des Flächennutzungsplans nicht vollziehbar wären. Auch als Landschaftsschutzgebiete festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen werden, da die Schutzgebietsregelungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des Flächennutzungsplans nicht vollziehbar wären.

Natur- und
Landschaftsschutzgebiete
bindend

In Einzelfällen erscheint es möglich, Abweichungen von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes abzustimmen, etwa wenn die damalige Festlegung oder Darstellung der Grenze offenbar fehlerhaft war. Auch die Heraustrennung einzel-

ner Flächen kann abgestimmt werden, etwa wenn dies für das Schutzziel des Landschaftsschutzgebiets nicht mehr relevant ist oder durch den Schutz anderer Flächen kompensiert wird. In jedem Einzelfall bedarf es der Zustimmung des Verordnungsgebers, des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft; eine einseitige Planung der Gemeinde ist nicht zulässig. Auch einzelne Freiraumnutzungen, z.B. Freizeitgärten, sind in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen und dort weiterhin zulässig.

Die landschaftlichen Bereiche der Gemeinde Mühlenbecker Land sind nahezu vollständig Teil des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“, das lediglich die bebauten Bereiche der Gemeinde ausspart. Darüber hinaus bestehen die Naturschutzgebiete „Lubowsee“, „Kindelsee-Springluch“, „Schönerlinder Teiche“ und „Tegeler Fließtal“.

Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 strebt die Entwicklung eines zusammenhängenden europäischen Systems aus geschützten Bereichen an. Diese umfassen zum einen die europäischen Vogelschutzgebiete, von denen sich keines im Bereich des Gemeindegebiets befindet und zum anderen Schutzgebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie an die EU gemeldet wurden. Dies sind im Gemeindegebiet die Schutzgebiete „Lubowsee“ (weitgehend identisch mit dem Naturschutzgebiet „Lubowsee“), „Tegeler Fließtal“ (weitgehend identisch mit dem Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“), „Briesetal“ und „Eichwerder Moorwiesen“. Die von diesen Schutzgebieten ausgehenden Restriktionen sind grundsätzlich denen der Naturschutzgebiete vergleichbar.

FFH-Schutzgebiete

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch nachrichtlich die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Natur- Landschafts- und Natura 2000 Schutzgebiete.

4.4 Wald

Wald

Die Eigenschaft und Rechtsstellung von Wald bestimmt sich nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Der Flächennutzungsplan stellt die Waldflächen ganz überwiegend entsprechend der Forstgrundkarte der Unteren Forstbehörde dar.

Die Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen ist nicht zulässig, da Regelungen des Flächennutzungsplans im Widerspruch zum Waldgesetz nicht vollziehbar wären.

In Einzelfällen erscheint es möglich, einzelne Waldflächen, etwa solche die inmitten des Bebauungszusammenhangs liegen und insofern für die ökologische Funktion und die Wirtschaftlichkeit des Waldes von untergeordneter Bedeutung sind, als Bau- oder öffentliche Grünflächen darzustellen, wenn eine Vollziehbarkeit der Planung, insbesondere durch Waldumwandlungsverfahren, gesichert erscheint oder die Untere Forstbehörde dies in Aussicht gestellt hat.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB kann die Gemeinde Wald im Flächennutzungsplan darstellen; dies ist nicht auf den oben genannten bestehenden Wald beschränkt, sondern kann auch neue Waldflächen umfassen.

4.5 Bundesfernstraßen

Bundesfernstraßen

Die Rechtsstellung und Planung der Bundesfernstraßen bestimmt sich nach dem Bundesfernstraßengesetz (FstrG). Bundesfernstraßen umfassen Bundesautobahnen und Bundesstraßen. Die bestehenden Fernstraßen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Fernstraßengesetzes; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich Bestand und Planung der Bundesfernstraßen im Gemeindegebiet (Bundesautobahn A10, Bundesstraße 96a) lediglich nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des Flächenutzungsplans. Im Planungskonzept des

Flächennutzungsplans sind jedoch die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bundesfernstraßen ausgehen, zu berücksichtigen.

Für den im Gemeindegebiet verlaufenden Abschnitt der Bundesautobahn A10 ist ein dreistreifiger Ausbau und der Umbau der Anschlussstelle Mühlenbeck geplant. Ein entsprechender Planfeststellungsbeschluss ist durch die planfeststellende Behörde (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg) am 09.12.2014 erlassen worden.

Diese Planung wird i.W. in den Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen. Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat Klage gegen den Planfeststellungsbeschluss eingereicht, da vor allem eine bislang vorhandene Fußgängerbrücke über die A 10 im Zuge des Zehnruutenwegs erhalten bleiben und die Lärmschutzmaßnahmen verbessert werden sollen.

4.6 Eisenbahnen

Eisenbahnen

Die Rechtsstellung und Planung der Eisenbahnen bestimmt sich nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Die bestehenden Eisenbahnanlagen gelten nach dem Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Eisenbahngesetzes; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich Bestand und Planung der Eisenbahnen im Gemeindegebiet (Berliner Außenring und Heidekrautbahn) lediglich nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Im Planungskonzept des Flächennutzungsplans sind jedoch die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bahnanlagen ausgehen, zu berücksichtigen.

4.7 Hochspannungstrassen

Hochspannungstrassen

Die Rechtsstellung von Hochspannungstrassen bestimmt sich nach dem Energiewirtschaftsgesetz, die Planung unterliegt dem Gesetz zum Ausbau von Energieleitungen (EnLAG) und dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG). Die bestehenden Hochspannungstrassen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Trassen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Bestand der 380 kV-Hochspannungstrassen im Gemeindegebiet sowie in Teilabschnitten die Planung einer 380 kV-Trasse (Nordring Berlin) lediglich nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans und kennzeichnet die beiderseits der äußeren Leitungen einzuhaltenden Schutzstreifen. (vgl. Abschnitt 9.5.1)

5. LEITLINIEN

Leitlinien

5.1 Gesamtgemeinde und Ortsteile

Gesamtgemeinde und Ortsteile

Der Flächennutzungsplan ist eine Rahmensetzung für die Entwicklung innerhalb der Gesamtgemeinde. Maßgeblich für die Planung sind die Sicherung und die Vorsorge für alle wichtigen Funktionen für das künftige Leben in der Gesamtgemeinde. Die Ortsteile sind unterschiedlich geprägte Teile der Gesamtgemeinde und übernehmen unterschiedliche Aufgaben. Die historisch gewachsenen Eigenheiten der Ortsteile und ihr eigenes Profil sollen beachtet und bewahrt werden.

5.2 Wohnen

Wohnen

Das Wohnen ist die wichtigste Funktion innerhalb der Gemeinde. Das Mühlenbecker Land ist Wohnort im Übergang zwischen Großstadt und ländlich geprägter Region. Die landschaftliche Prägung und die Nähe der meisten Siedlungsgebiete

zur Landschaft stellen eine besondere Qualität der Gemeinde als Wohnort dar. Die bestehenden Wohngebiete werden erhalten und im Sinne der Innenentwicklung sukzessive ergänzt.

Auch künftig wird die Gemeinde attraktiv für Zuziehende sein; sie stellt sich auf eine weiterhin schrittweise wachsende Bevölkerung ein und weist im Flächennutzungsplan entsprechende Siedlungsflächen nach.

Auch in Zukunft werden Wohnformen in Einzelhäusern dominieren; für ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnangebot sollen künftig aber auch andere Wohnformen und Gebäudetypen entwickelt werden.

5.3 Einkauf und Versorgung

Einkauf und Versorgung

Attraktive und bedarfsgerechte Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind eine wesentliche Randbedingung für ein angenehmes Wohnen in der Gemeinde. In den Ortskernen von Mühlenbeck und Schildow sollen auch weiterhin die Standorte der größeren Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen angesiedelt und dort städtebaulich integriert entwickelt werden. Darüber hinaus wird auch für die übrigen Ortsteile und Siedlungsgebiete eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen angestrebt. Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte z.B. an den Ortsrändern oder in Gewerbegebieten sollen auch weiterhin nicht zugelassen werden.

5.4 Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen

Zentrale öffentliche Einrichtungen der Gemeinde, wie das Rathaus und der Verwaltungsstandort, ebenso wie zentrale Versammlungsorte der gemeindlichen Selbstverwaltung sollten an zentralen Standorten angeordnet und für alle Nutzer möglichst gut erreichbar sein. Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, das Gemeinschaftsleben zu fördern. Daher wird auch angestrebt, weiterhin wohnortnah und ortsteilbezogen Standorte und Räume vorzuhalten, die örtliche kommunale Dienstleistungen, Aktivitäten und Versammlungen ermöglichen.

Die freiwilligen Feuerwehren benötigen auch künftig ortsteilbezogene Standorte. Für die Ansprüche einer wachsenden Gemeinde, z.B. einen Standort mit Mehrzweckhalle, soll im Rahmen der Planung angemessen vorgesorgt werden.

5.5 Betreuung, Bildung und Erziehung

Betreuung, Bildung und Erziehung

Durch Erneuerung, Ergänzung und Neubau haben die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen einen bedarfsgerechten und attraktiven Stand erreicht. Die Gemeinde familienfreundlich zu gestalten ist erklärtes Ziel. Es bleibt daher auch künftig eine ständige Aufgabe, die Einrichtungen zu erhalten und zu erneuern. Hinzu kommen Bedarfe, die aufgrund steigender Ansprüche für die Betreuung von Kinder und Jugendlichen entstehen sowie Bedarfe, die sich aus Zuzügen ergeben. Bisläng ist nicht absehbar, dass hierfür neue gemeindliche Standorte entwickelt werden müssen. Vielmehr sollen bei Bedarf bestehende Standorte, z.B. der Grundschulen, durch Ergänzungs- und Ersatzbauten intensiver genutzt werden.

5.6 Gesundheit und Alter

Gesundheit und Alter

Es bleibt Ziel, eine wohnortnahe oder gut erreichbare ärztliche und therapeutische Versorgung zu erhalten; dies ist für alle Altersgruppen der Gemeinde von hoher Bedeutung. Die Gemeinde wird mitwirken, entsprechende Angebote und Standorte in möglichst allen Ortsteilen zu erhalten und zu entwickeln.

Ein absehbar höherer Anteil an älteren Einwohnern bringt auch einen erhöhten Bedarf an besonderen Wohn- und Betreuungsangeboten mit sich. Während betreute Wohnangebote in viele Siedlungsbereiche integriert werden können, soll für die Ansiedlung eines oder mehrerer Pflegeheime im Gemeindegebiet im Rahmen der Planung eine gezielte Standortvorsorge erfolgen.

5.7 Arbeiten und Ausbilden

Arbeiten und Ausbilden

Auch in einer hauptsächlich vom Wohnen bestimmten Gemeinde soll eine Grundausstattung mit gewerblichen Flächen vor Ort sichergestellt werden. Gewerbliche Flächen sollen das Wohnen nicht stören und müssen für den gewerblichen Kfz-Verkehr, aber auch die Beschäftigten, gut erreichbar sein. Störender Verkehr soll nach Möglichkeit vermieden werden, ebenso Störungen durch Immissionen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch nicht integrierte Standorte. Die Angebote zur Ausbildung in Betrieben, in überbetrieblichen Bildungsstätten sowie in solchen für Menschen mit Behinderungen sollen erhalten und entwickelt werden.

Da vorhandene Gewerbeflächen in Zühlsdorf peripher liegen und die vorhandenen Standorte Am Jägerhof und Am Hasensprung nur noch begrenzte Entwicklungs- und Ansiedlungspotentiale bieten, soll eine Erweiterung des Standortes Am Jägerhof planerisch vorbereitet werden.

5.8 Erholung, Sport, Tourismus

Erholung, Sport, Tourismus

Die Möglichkeiten einer wohnortnahen Erholung und der nahe Zugang zur Landschaft zeichnen viele Wohnbereiche der Gemeinde aus. Diese Potentiale sollen landschaftsverträglich weiterentwickelt werden und bilden auch künftig eine wichtige Rahmenbedingung für das angenehme Wohnen in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Hinzu kommen spezielle Bedarfe etwa von Kindern- und Jugendlichen (Spiel- und Bolzplätze), Anforderungen des Sports und der Bewegung (z.B. Sportplätze und –hallen, Lauf-, Rad- und Wanderwegenetze) oder spezifische Standorte für die freiraumbezogene Erholung (z.B. Badeplätze, Pferdehaltung). Bestimmte Einrichtungen der wohnortnahen Erholung sowie die erholungsgeeigneten Wegenetze sind gleichzeitig auch Angebote für den Feierabend- und Wochenendtourismus aus dem nahen Berlin.

5.9 Mobilität und Erreichbarkeit

Mobilität und Erreichbarkeit

Sowohl die Erreichbarkeit der Gemeinde und ihrer Orteile von außerhalb, wie auch die Verbindungen innerhalb der Gemeinde auf Straßen können als gut bezeichnet werden. Ebenso gut sind die Verbindungen durch den öffentlichen Busverkehr, die Erschließung der südlichen Teile der Gemeinde durch die S-Bahn und die Erschließung Zühlsdorfs durch die Regionalbahn.

Es bleibt aber Ziel der gemeindlichen Planung, die vorhandene Trasse der Heidekrautbahn als Regionalbahn zu reaktivieren und damit für weite Teile der Gemeinde eine verbesserte Anbindung an das S-Bahnnetz in Berlin zu erreichen.

Vor allem für die S-Bahnhöfe sowie die künftigen Haltepunkte der Heidekrautbahn wird eine angemessene Ausstattung mit Park und Ride- sowie Bike und Ride-Stellplätzen angestrebt, ebenso die sichere und bequeme Erreichbarkeit aller Haltepunkte des Nahverkehrs zu Fuß und mit dem Fahrrad.

5.10 Landschafts- und Umweltschutz

Landschafts- und Umweltschutz

Die Vorzüge der Gemeinde Mühlenbecker Land als Gemeinde mit engen Bezügen zur Landschaft und Ortsteilen im ländlichen Raum sollen bewahrt werden. Die Belange des Landschafts-, des Natur- und des Umweltschutzes sollen daher bei Vorhaben und Planungen maßgeblich berücksichtigt werden. Durch den Vorrang der Innenentwicklung, d.h. die Nutzung schon vorhandener Siedlungsbereiche, soll die Inanspruchnahme bislang ungestörter Landschaft begrenzt werden. Neu erschlossene Siedlungsbereiche sollen zahlen- und flächenmäßig begrenzt und nur sukzessive und nach Bedarf entwickelt werden.

Belange des Immissionsschutzes sind vor allem bei der Abwicklung des motorisierten Verkehrs und hier besonders beim geplanten Ausbau der Bundesautobahn zu berücksichtigen.

6. SEKTORALE KONZEPTE

6.1 Wohnen

Wohnen

Die Funktion als Wohnort im Umfeld der Großstadt ist eine der wesentlichen Aufgaben der Gemeinde Mühlenbecker Land. Wohnen heißt hier mehrheitlich wohnen in individuellen Wohngebäuden, meist Ein- oder Zweifamilienhäuser. Es ist aber auch Ziel, an geeigneten Standorten Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen, um Wohnungen für andere Nachfragegruppen zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt zunächst die bestehenden Wohnbereiche als Wohnbauflächen dar, hinzu kommen Wohnanteile in gemischt genutzten Bereichen, die als gemischte genutzte Bauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt bestehende Wohnbauflächen wie folgt dar:

Wohnbauflächen insgesamt: 614,9 ha

Zühlsdorf:	177,5 ha
Schönfließ:	19,8 ha
Mühlenbeck:	176,3 ha
Schildow:	241,4 ha

Hinweis:
Die Zahlenangaben sind von der Beschlussfassung der Gemeindevertretung abhängig und werden zu den Beteiligungsverfahren entsprechend angepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt ferner bestehende gemischte Bauflächen insgesamt und in den Ortsteilen dar:

gemischte Bauflächen insgesamt: 65,6 ha

Zühlsdorf:	1,0 ha
Schönfließ:	30,7 ha
Mühlenbeck:	16,1 ha
Schildow:	17,8 ha

Nur ein Teil der bestehenden Wohnbereiche bzw. Teilbereiche von Wohnsiedlungen ist bereits vollständig bebaut und genutzt. Dies gilt vor allem für Teile der älteren Siedlungsbereiche, die im Laufe der Zeit vollständig bebaut wurden, sowie für neuere, die als Siedlungsprojekte nach 1990 einheitlich entwickelt und vollständig bebaut wurden.

Die übrigen im Zusammenhang bebauten Wohnbereiche weisen unterschiedlich hohe Ergänzungs- bzw. Nachverdichtungspotentiale auf, die sich ohne Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 34 BauGB für Neubebauung nutzen lassen. Diese ergeben sich nicht allein aus noch leerstehenden bzw. als Gärten genutzten Flächen, sondern umfassen auch Grundstücke, die bisher mit Freizeit- und Wochenendhäusern (Lauben, Datschen, Kleinhäuser...) bebaut sind.

Der Grad der möglichen Ergänzung von Gebieten reicht überschlägig betrachtet von einigen Baulücken in älteren Siedlungsgebieten (ca. 10% bis 20% der Zahl der Parzellen sind Ergänzungsflächen) über größere, noch unbebaute Bereiche oder eine größere Zahl umnutzungsfähiger Parzellen (ca. 40% bis 50% der Zahl der Parzellen sind Ergänzungsflächen) bis hin zu früheren Kleingarten- oder Wochenendhausbereichen, die vielfach erst nach 1990 mit einzelnen Einfamilienhäusern bebaut wurden und noch Ergänzungspotentiale von ca. 80% der Zahl der Grundstücke aufweisen.

Nicht alle potentiellen Ergänzungsparzellen für Neubauten werden innerhalb des Zeithorizonts des Flächennutzungsplans (bis 2030) genutzt werden können. Es wird vielmehr angenommen, dass aufgrund individueller Eigentumsentscheidungen (ein Teil der Grundstücke wird auch bei Nachfrage nicht verkauft, Erbengemeinschaften sind häufig nur langfristig entscheidungsfähig), oder Nutzungsansprüchen (nicht jeder Freizeitgarten oder jedes Sommerhaus wird aufgegeben), nicht alle, sondern lediglich 60% der Zahl der potentiellen Ergänzungsparzellen im berlinnahen Raum der Gemeinde mit Neubauten bebaut werden. Aufgrund

der relativ weiteren Wege von und nach Berlin und gewisser infrastruktureller Einschränkungen (z.B. Erschließungsstraßen, Einkaufsmöglichkeiten, Grundschulangebot) wird im Ortsteil Zühlsdorf eine demgegenüber etwas verringerte Inanspruchnahme potentieller Ergänzungsparzellen von 40% der Zahl der potentiellen Ergänzungsparzellen bis 2030 ausgegangen.

Anhand dieser Annahme und einer teilgebietsweisen Abschätzung von Ergänzungsflächen mit einer Größe von je ca. 800 m² ergeben sich nachfolgende Ergänzungspotentiale insgesamt und in den Ortsteilen:

Ergänzungspotentiale insgesamt: rd. 636 Grundstücke

Zühlsdorf:	282 Grundstücke
Schönfließ:	15 Grundstücke
Mühlenbeck:	174 Grundstücke
Schildow:	165 Grundstücke

Über Nachverdichtungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile hinaus werden Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau dargestellt, die nur durch Bebauungspläne konkretisiert und nutzbar gemacht werden können. Insgesamt und in den Ortsteilen werden folgende Erweiterungen dargestellt:

Erweiterung der Wohnbauflächen insgesamt: rd. 36,0 ha

Zühlsdorf:	3,4 ha
Schönfließ:	1,3 ha
Mühlenbeck:	22,2 ha
Schildow:	9,1 ha

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich teilweise um Flächen, die im Innenbereich liegen und durch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beplant werden können oder um Flächen, der Wohnnutzung mit Innenbereichsregelungen nach § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt werden kann. Die möglichen Maßnahmen der Innenentwicklung mit einem Umfang von ca. 21,7 ha sind nicht auf landesplanerisch zulässigen Erweiterungsflächen anzurechnen.

Mit den verbleibenden 14,3 ha Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau wird die landesplanerische Vorgabe von bis zu 6,9 ha Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau (vgl. 4.1), die vorrangig durch Bebauungspläne zu entwickeln sind, um rd. 7,4 ha überschritten. Dies ist zum Einen zulässig, da die landesplanerische Begrenzung sich nicht auf Flächennutzungspläne bezieht; nicht alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden schließlich umgesetzt. Zum Anderen ist sinnvoll, unterschiedliche Entwicklungsoptionen und verschiedene Standorte offen zu halten, um sich z.B. nicht von bestimmten Eigentümern abhängig zu machen. Für die Entwicklung von Flächen durch Bebauungspläne sind daher ein laufendes Monitoring sowie eine Prioritätensetzung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt somit insgesamt als Wohnbauflächen dar:

Wohnbauflächen insgesamt: 650,9 ha

Zühlsdorf:	180,9 ha
Schönfließ:	21,1 ha
Mühlenbeck:	198,5 ha
Schildow:	250,5 ha

Hinzu kommen mögliche Wohnanteile in gemischte Bauflächen (siehe oben).

6.2 Bevölkerungsentwicklung

Nach der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung für Brandenburg (Bevölkerungsvorausschätzung 2010 bis 2030 für Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg 2012,

Hinweis:

Die Zahlenangaben sind von der Beschlussfassung der Gemeindevertretung abhängig und werden zu den Beteiligungsverfahren entsprechend angepasst.

Ergänzungspotentiale

Erweiterungsflächen

landesplanerische Vorgabe überschritten

Hinweis:

Die Zahlenangaben sind von der Beschlussfassung der Gemeindevertretung abhängig und werden zu den Beteiligungsverfahren entsprechend angepasst.

Bevölkerungsentwicklung

Stichtag Zahlen 31.12.2010) wird nur für 26 von 201, ausnahmslos im Berliner Umland gelegene amtsfreie Gemeinden eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 erwartet. Danach soll die Einwohnerschaft der Gemeinde Mühlenbecker Land bis 2030 um 800 auf rd. 15.500 Personen anwachsen. Dies bedeutet gegenüber dem Stand 2015 eine Zunahme von insgesamt rd. 5,5 % in 15 Jahren oder etwa 50 Einwohnern pro Jahr.

Demgegenüber verzeichnet die gemeindliche Statistik für 2015 bereits eine etwas höhere Zahl der Einwohner (14.727 Einwohner, 3/2015) als die landesweite Bevölkerungsvorausschätzung.

Zudem wird in der Zeit bis 2030 nach der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung eine wesentliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen der Gesamtbevölkerung erwartet: Unter 15 Jahren 9 % = -5%, 15 bis 65 Jahre 55% = -11%, 65 und älter 36% = +16% (ca.-Werte 2030, Differenz bezogen auf 2015). In absoluten Zahlen bedeute dies: rd. 600 Kinder und Jugendliche weniger, knapp 1.300 Einwohner im erwerbstätigen Alter weniger und rd. 2.700 ältere Einwohner mehr, mithin fast doppelt so viele wie 2015.

Maßgeblich für die gemeindliche Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung ist aber auch das Baulandangebot, das durch den Flächennutzungsplan vorbereitet wird. Dazu wird hier vereinfachend angesetzt, dass auf o.g. Ergänzungsflächen vorrangig Einfamilienhäuser gebaut werden und durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt ansässig sind. Damit ergeben sich insgesamt und in den Ortsteilen folgende Einwohnerzuwächse:

Einwohnerzuwächse auf Ergänzungsflächen durch Nachverdichtung insgesamt:
1.589 Einwohner

Zühlsdorf: 705 Einwohner
Schönfließ: 38 Einwohner
Mühlenbeck: 434 Einwohner
Schildow: 412 Einwohner

Allein aus den Potentialen der Innenentwicklung lässt sich mithin ein erheblicher Zuwachs für die Gemeinde Mühlenbecker Land bis 2030 ableiten. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Umzug innerhalb der Gemeinde nach einem Hausbau nur einen geringen Anteil ausmacht.

Geht man auch bei den o.g. Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau davon aus, dass vorrangig Einfamilienhäuser gebaut werden und setzt man durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt an, ergeben sich insgesamt und in den Ortsteilen folgende zusätzliche Einwohnerzuwächse:

Einwohnerzuwächse durch Erweiterung der Wohnbauflächen insgesamt:
828 Einwohner

Zühlsdorf 43 Einwohner
Schönfließ 18 Einwohner
Mühlenbeck 605 Einwohner
Schildow 162 Einwohner

Aus der Inanspruchnahme der Potentiale durch Nachverdichtung der bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteile lassen sich rd. 1.600 neue Einwohner, aus der Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen weitere 830 neue Einwohner, d.h. insgesamt gut 2.430 neue Einwohner, ableiten.

Geht man davon aus, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle und Geburten) in der Gemeinde weiterhin im Saldo etwa ausgeglichen ist und

Einwohnerzuwächse durch
Innenentwicklungsflächen

Hinweis:

*Die Zahlenangaben sind von
der Beschlussfassung der
Gemeindevertretung abhängig
und werden zu den
Beteiligungsverfahren
entsprechend angepasst.*

Einwohnerzuwächse durch
Erweiterungsflächen

damit wenig Einfluss auf die Bevölkerungszahl hat, begünstigt das im Flächennutzungsplan dargestellte Angebot an Bauflächen eine erhebliche Zuwanderung. Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Inanspruchnahme der Potentiale der Innenentwicklung sowie der Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von bis zu 17.200 Einwohnern im Jahr 2030.

Setzt man Prognoseunsicherheiten bis 2030 und auch reduzierende Faktoren an (abgeschwächte Inanspruchnahme der Potentiale/Bautätigkeit, Rückgang der Belegung pro Wohneinheit, negative natürliche Bevölkerungsentwicklung), wird dennoch von einer Zielzahl von 17.000 Einwohnern im Jahr 2030 in der Gemeinde Mühlenbecker Land ausgegangen.

Zielzahl:
17.000 Einwohner
2030

Dabei müssen die Entwicklungsziele der Gemeinde nicht zwangsläufig der landesweit angelegten Bevölkerungsvorausschätzung, die im Wesentlichen auf Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gründet, entsprechen. Für das Mühlenbecker Land übersteigt die o.g. Zielzahl (17.000 EW) die landesweite Abschätzung um ca. 1.560 Einwohner. Maßgeblich ist vielmehr die Einhaltung der landesplanerisch vorgegeben Begrenzung bezüglich der Darstellung zusätzlicher Siedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (zusätzliche Entwicklungsoption, vgl. Abschnitt 4.1), die Maßgabe mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie die absehbaren Möglichkeiten der Gemeinde, die künftigen Siedlungsflächen zu erschließen und die künftige Einwohnerschaft mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu versorgen.

6.3 Einkauf und Versorgung

Einkauf und Versorgung

Die Funktionen Einkauf und Versorgung (Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Banken, Beratung, Ärzte etc.) kombiniert mit gastronomischen Angeboten konzentrieren sich in der Gemeinde Mühlenbecker Land auf die Ortskerne von Mühlenbeck und Schildow. Der Ansiedlung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet konnte erfolgreich begegnet werden.

In Mühlenbeck sind verschiedene kleinere, teils inhabergeführte Läden und Handwerkswerksbetriebe, verschiedene Imbisse und ein Bäcker sowie zwei größere Lebensmittelmärkte (ein Discounter, ein Vollsortimenter) sowie ein Getränkemarkt im Ortskern entlang der Hauptstraße vorhanden.

In Schildow sind ebenso verschiedene kleinere, teils inhabergeführte Läden und Handwerkswerksbetriebe, ein Bäcker sowie zwei größere Lebensmittelmärkte (Discounter) im Ortskern vorhanden. Ein Vollsortimenter hat seinen Standort an der Schönfließener Straße etwas außerhalb des Zentrums. Durch die Anlage einer Platzanlage, die auch für Märkte genutzt wird, sowie die Ansiedlung von Arzt- und Anwaltspraxen, hat sich eine Erweiterung und Belebung des Versorgungsbereichs in Schildow entlang der Bahnhofsstraße in Richtung des ehemaligen Bahnhofs entwickelt.

In Schildow ist der Ersatzneubau eines Vollsortimenters an der Schönfließener Straße südlich einer früheren Fabrikanlage geplant. Sie dient der Erweiterung des Sortiments und einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Im Ortsteil Zühlsdorf sind keine Nahversorgungsangebote vorhanden, so dass für Einkäufe und sonstige Erledigungen relativ weite Wege insbesondere nach Basdorf zurückgelegt werden müssen.

Auch im Ortskern von Schönfließ sind keine Nahversorgungsangebote vorhanden. Im südwestlichen Bereich des Ortsteils, im Siedlungsbereich Bieselheide an der Schönfließener Straße, sind ein Discount- und ein Getränkemarkt vorhanden. Für Einkäufe und sonstige Erledigungen müssen Wege hierhin oder in den Ortskern nach Schildow, nach Bergfelde oder Hohen Neuendorf zurückgelegt werden. Auch der Ortskern des benachbarten Glienicke/Nordbahn und Läden an der

Oranienburger Chaussee sind noch relativ günstig zu erreichen. Am Südrand des Ortskerns von Schönfließ befindet sich ein Gartenmarkt.

Der Flächennutzungsplan erfasst die bestehenden und geplanten Standorte in den gemischten Bauflächen der Ortskerne von Mühlenbeck und Schildow. Ferner den Gartenmarkt in Schönfließ sowie die Einzelhandelsnutzungen im Siedlungsbereich Bieselheide in den gemischten Bauflächen, aus denen in Bebauungsplänen Misch- oder Sondergebiete entwickelt werden können. Mit den Darstellungen wird eine in den Ortszentren konzentrierte und integrierte Entwicklung der Funktionen Einkauf und Versorgung sowie eine bedarfsgerechte Erweiterung ermöglicht. Damit kann, mit Ausnahme des Siedlungsgebiets von Summt, für Mühlenbeck und Schildow auch eine relativ günstige wohnort- und verbraucher-nahe Versorgung umgesetzt werden.

Ergänzungsbedarf in Bezug auf ein Angebot für Waren des täglichen Bedarfs besteht vor allem im Ortsteil Zühlsdorf. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Bevölkerung in diesem Ortsteil, kann angenommen werden, dass mindestens mittelfristig die Trägfähigkeit für einen mittelgroßen Lebensmittelanbieter besteht.

In Zühlsdorf werden daher drei potentielle Einzelhandelsstandorte als Vorhalteflächen durch Symbol (EZH) dargestellt:

- am westlichen Ortseingang (Birkenwerder Straße)
- an der Basdorfer Straße / Kiefernstraße
- am Bahnhof

Die dargestellten Standorte sind als Alternativen zu verstehen, d.h. es soll nur einer der Standorte in Zühlsdorf entwickelt werden. Die Bestimmung einer bedarfsgerechten und siedlungsverträglichen Verkaufsfläche erfolgt in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Es ist aber zu bedenken, dass selbst mittelgroße Selbstbedienungsmärkte schon den Kriterien der Großflächigkeit gemäß Baunutzungsverordnung unterfallen können.

Durch die Nähe zu Berlin sind Zentren mit umfangreichem Angebot auch an periodischem Bedarf von den Siedlungsbereichen der Gemeinde Mühlenbecker Land relativ günstig zu erreichen, so dass diesbezüglich im Gemeindegebiet kein Ansiedlungsbedarf besteht.

6.4 Gesundheit und Pflege

Gesundheit und Pflege

Die haus- und fachärztliche Versorgung in der Gemeinde Mühlenbecker Land wird von niedergelassenen Ärzten und Ärztinnen bzw. einer Filiale eines medizinischen Versorgungszentrums mit Praxen in Zühlsdorf, Mühlenbeck und Schildow gewährleistet. Hinzu kommen zahlreiche Praxisstandorte in den Nachbarkommunen, in Oranienburg und in Berlin. Praxisstandorte oder Ärztehäuser können in den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen entwickelt werden. Die nächstgelegenen Krankenhausstandorte des Landkreises Oberhavel mit verschiedensten Fachrichtungen finden sich in Oranienburg und Hennigsdorf. Hinzu kommen zahlreiche Allgemein- und Spezialkliniken in Berlin. Standorte in der Gemeinde Mühlenbecker Land sind nicht geplant.

Der auch für die Gemeinde Mühlenbecker Land prognostizierte künftig höhere Anteil von älteren Einwohnerinnen und Einwohnern lässt einen erhöhten Bedarf für betreute Wohnmöglichkeiten und Pflegeeinrichtungen erkennen. Während Formen altengerechten und betreuten Wohnens sowie kleinere Pflegeeinrichtungen in den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen entwickelt werden können, benötigen größere Pflegeeinrichtungen ausgedehnte Standorte.

Der Flächennutzungsplan stellt drei Standorte für größere Pflegeeinrichtungen mit Standortsymbol (GES) dar:

- Fischerweg (Mühlenbeck/Summt)

- Woltersdorfer Straße (Mühlenbeck)
- Schönfließener Straße (Schildow)

Die Standorte Fischerweg und Schönfließener Straße gehen auf beantragte Vorhaben zurück. Der Standort Woltersdorfer Straße stellt eine Flächenvorhaltung dar und berücksichtigt die Nähe zum Ortskern Mühlenbeck und die besondere Lage am Fließtal.

Je nach Größe und Ausprägung (Wohnverträglichkeit) sind weitere Standorte in den im Flächennutzungsplan dargestellten Misch- oder Wohnbauflächen entwickelbar.

6.5 Kommunale Dienste und Nutzungen

Kommunale Dienste und Nutzungen

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt als Verwaltungssitz im Norden des Ortskerns von Mühlenbeck über ein Rathaus mit Erweiterungsbau mit Büros und Versammlungsraum. Für die Sitzungen politischer Gremien, öffentliche Versammlungen u.ä. steht ferner ein multifunktionaler Raum im Ortskern von Schildow (Franz-Schmidt-Straße) zur Verfügung.

In Zühlsdorf besteht ein Mehrzweckgebäude, in Schönfließ bestehen ein Bürgerbüro (Ortskern) und ein Bürgertreff (Siedlung Bieselheide), in Mühlenbeck ein Bürgertreff (Mühlentreff) sowie in Schildow ein Gemeindehaus. Diese Standorte werden von den Ortsbeiräten sowie für sonstige kommunale Zwecke genutzt.

Der Bauhof der Gemeinde nutzt einen Standort am Westrand von Mühlenbeck als Lagerplatz (Birkenwerder Straße).

Das Rathaus, der Lagerplatz des Bauhofs sowie die kommunalen Nutzungen im Ortskern von Schildow werden als Sonderbauflächen mit Symbol (KOM) dargestellt. Die übrigen kommunalen Standorte liegen in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen und werden durch Symbol dargestellt.

Die Standorte der freiwilligen Feuerwehr werden (wegen geringer Flächenausdehnung) bestandsorientiert durch das Symbol FW dargestellt.

6.6 Friedhöfe

Friedhöfe

Die Friedhöfe im Gemeindegebiet werden bestandsorientiert in ihrer Fläche als Grünflächen sowie mit dem Standortsymbol FRI dargestellt:

Friedhof Zühlsdorf
Friedhof Summt
Friedhof Buchhorst
Friedhof Mühlenbeck
Friedhof Schönfließ
Friedhof Schildow

Zusätzlich wird ein geplanter „Friedwald“, d.h. ein Friedhof im bewirtschafteten Wald, nördlich von Summt mit dem Standortsymbol FRI dargestellt.

6.7 Betreuung, Bildung und Erziehung

Betreuung, Bildung und Erziehung

6.7.1 Kindertagesstätten, Horte, Tagespflege

Kindertagesstätten, Horte, Tagespflege

In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind sieben Kindertagesstätten, sechs in kommunaler und eine in freier Trägerschaft, vorhanden:

Zühlsdorf: „Schneckenhaus“
Schönfließ: „Villa Kunterbunt“
Mühlenbeck: „Raupe Nimmersatt“, „Koboldhaus“ (Summt)
Schildow: „An der Heidekrautbahn“, „Spatzenhaus“, „Zaubernuss“ (freier Träger, Waldorfpädagogik)

Mit Ausnahme der Kindertagesstätte „An der Heidekrautbahn“ befinden sich die Einrichtungen in gutem Erneuerungszustand oder es handelt sich um Neubauten der letzten Jahre. Für die Kindertagesstätte „An der Heidekrautbahn“ ist ein Neubau am gleichen Standort vorgesehen.

Nach dem gültigen Bedarfsplan für die Kindertagesbetreuung sind darüber hinaus bis 2020 keine Erweiterungsbauten, keine Schließungen, weitere Neubauten oder neue Standorte vorgesehen.

In den dargestellten Wohnbauflächen, den gemischten Bauflächen oder den entsprechenden Sonderbauflächen des Flächennutzungsplans können die genannten Einrichtungen betrieben werden. Die bestehenden Standorte der Kindertagesstätten werden im Flächennutzungsplan als Symbol „KIJU“, Kinder- und Jugendeinrichtung, dargestellt.

Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans bis ca. 2030 liegen keine detaillierten Bedarfsrechnungen vor, der Bedarfsplan wird vielmehr für prognosefähige Zeiträume von jeweils fünf Jahren aufgestellt. Aufgrund der Abschätzung des Nachverdichtungspotentials und der Neuausweisung von Bauflächen muss vor allem in Zühlsdorf mit einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung und damit auch einem zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuung gerechnet werden, während für die anderen Orte ein moderates Wachstum angenommen wird.

Da in den vorhandenen Kindertagesstätten bzw. dem in Planung begriffenen Standort in Schildow noch Kapazitäten für zusätzliche Kinder vorhanden sind und der Standort in Zühlsdorf oder der kommunale Standort gegenüber einen größeren Ersatzneubau zulassen würde, werden auch vor dem Hintergrund des anzunehmenden Bevölkerungszuwachses keine neuen Standorte für Kindertagesstätten im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Hortbetreuung, d.h. die Betreuung von Grundschulkindern außerhalb des Schulbetriebs, ist den Kindertagesstätten zugeordnet. In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zwei Horte in kommunaler Trägerschaft vorhanden:

Mühlenbeck: „Mühlenbeck“

Schildow: „Kinderland“

Für den nachmittäglichen Hortbetrieb wurden bislang vielfach Schulräume mit genutzt. Dies führte jedoch zu Beeinträchtigungen des Schulbetriebs. Der „Hort Mühlenbeck“ nutzt daher ausschließlich das alte Schulgebäude am Standort. Der Hort „Kinderland“ in Schildow verfügt zwar auch über ein eigenständiges Hortgebäude, musste aber bislang aus Kapazitätsgründen in großem Umfang Schulräume mitnutzen. Es ist daher geplant, am Standort ein weiteres separates Gebäude für den Hort „Kinderland“ zu errichten.

Im Flächennutzungsplan werden die Hortstandorte als Teil der Sonderbauflächen für den Schulbetrieb (Symbol „BILD“) mit eingeschlossen. Sofern mittel – bis langfristig weitere Raumkapazitäten für den Hortbetrieb erforderlich werden, kann wieder auf Schulräume zurückgegriffen werden. Neue Standorte für den Hortbetrieb werden daher nicht dargestellt.

Die Tagespflege ist ein Betreuungsangebot vorrangig für Kinder unter drei Jahren, ergänzend ggf. auch für Grundschul Kinder, die überwiegend von Privatpersonen in eigenen oder gemieteten Räumen angeboten wird. Einrichtungen der Tagespflege sind daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans für eine gesonderte Darstellung nicht relevant.

6.7.2 Grundschulen

Grundschulen

In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zwei Grundschulen, die „Käthe-Kollwitz-Grundschule“ in Mühlenbeck und die „Europaschule am Fließ“ in Schildow, beide in kommunaler Trägerschaft, vorhanden.

Beide Standorte sind erneuert und nach der gültigen Bedarfsplanung bis 2020 baulich ausreichend ausgestattet. Zum Ende dieses Planungszeitraums und auf Basis der bisherigen Bevölkerungsabschätzung für die Gemeinde zeichnen sich jedoch bereits räumliche Engpässe ab. Hinzu kommt eine deutliche Zunahme der Bevölkerung vor allem im Ortsteil Zühlsdorf, die aufgrund der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans bis 2030 erwartet werden kann.

Dennoch ist nicht absehbar, dass die künftige Zahl von Kindern in Zühlsdorf den Neubau einer Grundschule erfordert. Die Zahl der grundschulpflichtigen Kinder wird nur sukzessive ansteigen und ein Teil von ihnen wird auch weiterhin Schulen in Nachbargemeinden besuchen, so dass lange Zeit der Betrieb eines eigenständigen Grundschulstandortes in Zühlsdorf nicht tragfähig wäre. Zudem wird auch die zu erwartende Gesamtzahl der künftigen Grundschüler im Ortsteil nach bisher gültigen Berechnungsmaßstäben kaum einen eigenständigen Standort tragen.

Insofern müssen auch die zusätzlichen Bedarfe aus Zühlsdorf zusammen mit denen aus den übrigen Ortsteilen an den Standorten in Mühlenbeck und Schildow abgedeckt werden. Beide Standorte lassen Nachverdichtungs- oder Neubaupotentiale auch für größere Baulichkeiten erkennen, so dass kein zusätzlicher Standort im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Als wichtige Standorte der örtlichen Daseinsvorsorge werden die bestehenden Grundschulen flächenhaft als Sonderbauflächen sowie durch Standortssymbol (BILD) im Flächennutzungsplan dargestellt. Beide Standorte verfügen jeweils über eine Sporthalle und einen Sportplatz. Der Sportplatz wird als Grünfläche und beide Einrichtungen werden jeweils mit Standortssymbol für Sportanlagen (SPO) dargestellt.

6.7.3 Weiterführende allgemeinbildende Schule

Weiterführende
allgemeinbildende Schule

Als weiterführende allgemeinbildende Schule steht in der Gemeinde Mühlenbecker Land die „Käthe-Kollwitz“-Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Mühlenbeck zur Verfügung. Die Schule wird vom Landkreis Oberhavel getragen.

Der Schulentwicklungsplan des Landkreises Oberhavel (Stand Januar 2012), gültig bis 2021, sieht für die Gemeinde Mühlenbecker Land keine weiteren Standorte weiterführender Schulen vor, der 2010 errichtete Standort der „Käthe-Kollwitz“-Gesamtschule wird langfristig erhalten.

Als wichtiger Standort der Daseinsvorsorge wird der bestehende Standort flächenhaft als Sonderbaufläche sowie durch Standortssymbol (BILD) im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Standort verfügt ferner über eine Dreifelder-Sporthalle und einen Sportplatz, der als Grünfläche dargestellt wird; beide Einrichtungen werden mit Standortssymbol für Sportanlagen (SPO) dargestellt.

6.7.4 Jugendbetreuung

Jugendclubs

In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind vier Jugendbetreuungseinrichtungen in kommunaler Trägerschaft mit je einem Standort in den vier Ortsteilen vorhanden.

In den dargestellten Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans können die genannten Einrichtungen betrieben sowie ggf. weitere Jugendbetreuungseinrichtungen angesiedelt werden.

Es ist geplant, die bestehenden Standorte der Jugendbetreuung langfristig zu erhalten. Als wichtige Standorte der örtlichen Daseinsvorsorge werden die bestehenden Kindertagesstättenstandorte daher durch Standortsymbol (KIJU) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Pfadfinder im Mühlenbecker Land e.V. als freier Träger der Jugendbetreuung verfügen über einen Standort an der Franz-Schmidt-Straße in Schildow gegenüber der „Europaschule am Fließ“; der Standort wird aufgrund der Erweiterung der dortigen Kindertagesstätte verlagert.

6.7.5 Vorhaltestandorte für kommunale Nutzungen

Vorhaltestandorte für
kommunale Nutzungen

Das angestrebte Wachstum der Gemeinde Mühlenbecker Land ebenso wie eine Steigerung der Ansprüche an das Leben in der Gemeinde können Einrichtungen für gemeinschaftliche, kommunale Angebote erforderlich machen, die derzeit noch nicht erkennbar oder finanzierbar sind. So könnte etwa an eine Mehrzweckhalle mit ergänzenden Nutzungen für das künftige kommunale Zusammenleben und erweiterte kulturelle Angebote gedacht werden. Die Gemeinde verfügt aber bislang nicht über Grundstücke mit entsprechender Eignung.

Für solche Zwecke wird eine größere Fläche am früheren Bahnhof Mühlenbeck westlich der Heidekrautbahn als Sondergebiet für kommunale Zwecke dargestellt. Sie ist gut erschlossen, gut erreichbar und liegt innerhalb der Gesamtgemeinde relativ zentral.

Ferner wird in Schildow eine östlich an den Schulstandort angrenzende Fläche im Blockinnenbereich ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt, um Vorsorge für künftige Umstrukturierungen und Erweiterungskonzepte am Schulstandort oder für ergänzende kommunale Nutzungen zu treffen.

6.8 Gewerbe und Ausbildung

Gewerbe und Ausbildung

Im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land sind fünf Gewerbegebiete sowie verschiedene einzelne gewerbliche Flächen unterschiedlicher Größe vorhanden.

In Zühlsdorf wird ein Konversionsstandort an der Straße nach Basdorf gewerblich genutzt; hier ist u.a. ein Containerdienst angesiedelt. Auf dem ausgedehnten Gelände bestehen noch umfangreiche Nutzungspotentiale.

Konversionsstandort
Zühlsdorf, ca. 10 ha

Im Nordosten von Mühlenbeck besteht das Gewerbegebiet „Am Jägerhof“, das verschiedene Betriebe (Plattenwerkstoffe, temporäre Veranstaltungsbauten, Metallbau) sowie Büros umfasst. Im Gewerbegebiet „Am Jägerhof“ bestehen bislang praktisch keine zusätzlichen Nutzungspotentiale mehr.

Am Jägerhof, ca. 2 ha

Das größte Gewerbegebiet der Gemeinde, „Am Hasensprung“, liegt östlich des Ortskerns von Mühlenbeck an der Straße nach Schönerlinde. Hier haben unterschiedlichste Betriebe ihren Standort (Filterbau, Medizintechnik, Gerüstbau, Kabelbau, Druckerei, Bauausführungen, Büros u.a.), einzelne Flächen sind noch verfügbar. Das Gewerbegebiet „Am Hasensprung“ wird ergänzt durch benachbarte gewerbliche Fläche an der Buchhorster Straße / Bahnhofstraße.

Am Hasensprung, ca.7,7 ha
Buchhorster Straße,ca. 1,5 ha

Kastanienallee,
3,1 ha und 4,4 ha

An der Kastanienallee unmittelbar an der Heidekrautbahn sind ein neuerer Lagerstandort sowie nahe dem Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle beiderseits der Straße größere Hallenkomplexe vorhanden.

Ein gewerblicher Einzelstandort befindet sich am Südrand des Ortsteils Schönfließ an der Glienicker Chaussee. Hier sind ein Gelände mit Nutzungen vorrangig des Baugewerbes sowie ein Werkstättenkomplex eines Trägers der Behindertenausbildung und -betreuung angesiedelt.

Schönfließer Straße,
Baubetriebe ca.1,2 ha
Werkstättenkomplex 2,75 ha

Die Standorte Zühlsdorf, Am Hasensprung, der Logistikstandort an der Kastanienallee in Mühlenbeck sowie ein kleinerer Standort an der Südspitze von Summt werden bestandsorientiert als gewerbliche Bauflächen dargestellt, ebenso der Werkstättenkomplex der Behindertenausbildung an der Schönfließer Straße.

Eine an sich denkbare Erweiterung des Gewerbegebiets Am Hasensprung nach Osten ist wegen der bestehenden und geplanten Hochspannungsleitungen und den Schutzanforderungen entlang der Leitungen nicht umsetzbar. Hinzu kommt bei einer Erweiterung dieses Gewerbegebiets die absehbare zusätzliche Belastung des Ortskerns von Mühlenbeck mit weiterem Schwerlastverkehr. Dies gilt auch für die Flächen gegenüber südlich der Bahnhofstraße, sie liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet (siehe Abschnitt 12, Anhang). Mittel- bis langfristig bieten sich gerade diese Flächen auch für den verdichteten Siedlungsbau im Einzugsgebiet des bestehenden S-Bahnhofs Mönchmühle und des geplanten Haltepunktes der Heidekrautbahn an.

Erweiterung des Gewerbegebiets
Am Hasensprung nicht umsetzbar

Für den Standort Am Jägerhof wird nordöstlich bis zur Autobahn eine ca. 7,3 ha große Erweiterungsfläche dargestellt. Dieser Standort ist gewerblich vorgeprägt und liegt als einziger Standort in der Gemeinde in der Nähe der Autobahnzu- und abfahrt. Die dargestellten Flächen sind wegen der Lärmentwicklung der Autobahn vorbelastet, vorgesehene Eingriffe in den Vegetationsbestand können bewältigt werden. Teile der dargestellten künftigen Gewerbeflächen befinden sich unter der geplanten Hochspannungsleitung. Hier können nach den Schutzanforderungen entlang der Leitung keine Betriebsgebäude zum dauernden Aufenthalt von Beschäftigten, wohl aber Erschließungsanlagen sowie Lagerflächen und -gebäude errichtet werden. Die bisherige Erschließung über die Straße Am Jägerhof und die Anschlussstelle an der Liebenwalder Straße erscheinen für ein erweitertes Gewerbegebiet nicht ausreichend. Hier soll in nachfolgenden Planungsverfahren ein Ausbau oder eine eigenständige Erschließungsstraße untersucht werden (siehe Abschnitt 12, Anhang).

Erweiterung Gewerbegebiet
Am Jägerhof geplant,
ca. 7,3 ha

Ein Standort an der Glienicker Chaussee (Baugewerbe) gilt als nicht genehmigt; die Fläche wird als Wald dargestellt, da Entwicklungsoptionen nicht gegeben sind.

Für die Flächen mit Lagerhallen an der Kastanienallee werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplans Varianten dargestellt: Zum einen die Entwicklung eines Wohnstandorts am S-Bahnhof und künftigen Haltepunkt der Heidekrautbahn, zum anderen bestandsorientiert die gewerbliche Nutzung sowie eine gemischte Variante (siehe Abschnitt 12, Anhang).

Kastanienallee,
Variante Wohnen

Weitere gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets finden sich in dargestellten Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Sie genießen hier Bestandsschutz und in gemischten Bauflächen auch Entwicklungsmöglichkeiten soweit sie wohnverträglich sind.

Gewerbe, Handwerk und
Dienstleistungen in
Wohnbauflächen oder
gemischten Bauflächen

Eine Vielzahl weiterer gewerblicher und selbständiger Tätigkeiten in der Gemeinde findet sich in den Ortskernen und Siedlungsgebieten und ist in den dargestellten Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Als besondere Einrichtungen der beruflichen Aus- und Weiterbildung sowie der beruflichen Rehabilitation ist in der Gemeinde Mühlenbecker Land ein Standort

Berufsförderungswerk
Berlin-Brandenburg e. V.

des Berufsförderungswerks Berlin-Brandenburg e. V. an der Kastanienallee in Mühlenbeck angesiedelt. Hier finden sich u.a. Schulungs- und Büroräume, eine Kantine, ein Restaurant sowie Internatsgebäude für die temporäre Unterbringung von Schulungsteilnehmern. Der Standort verfügt über ausgedehnte Freiflächen. Er wird als Sonderbaufläche, die Freianlagen werden als Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.9 Erholung

Erholung

In einer Gemeinde, die vorrangig durch Gebiete offener Bauweise gekennzeichnet ist, verfügt eine Vielzahl von Einwohnern über grundstücksbezogene Naherholungsmöglichkeiten; öffentliche Parks und Grünanlagen sind von daher in der Gemeinde Mühlenbecker Land kaum vorhanden, Ausnahmen stellen z.B. die Grünflächen der Siedlung Bieselheide in Schönfließ dar. Eine Besonderheit ist diesbezüglich der Landschaftspark des Berufsförderungswerkes östlich des Standortes in Mühlenbeck.

Eine besondere Kategorie öffentlicher Freiflächen stellen die Kinderspiel- und -Bolzplätze dar, die für die Begegnung und das soziale Lernen der Kinder und Jugendlichen außerhalb der privaten Hausgärten von Bedeutung sind:

Spielplätze

Kinderspiel- und
-Bolzplätze

Spielplatz Zühlsdorf

Spielplatz Summt

Spielplatz Mühlenbeck Feldheim

Spielplatz Mühlenbeck Schulzentrum

Spielplatz Mühlenbeck Mühlenring

Spielplatz Mühlenbeck Groß-Stückenfeld

Spielplatz Schildow Kiesesee

Spielplatz Schildow Katharinensee

Spielplatz Schildow Pfaffenwald

Spielplatz Schildow Magdalenenstraße

Spielplatz Schönfließ Dorfanger

Spielplatz Schönfließ Bieselheide 1

Spielplatz Schönfließ Bieselheide 2

Spielplatz Schönfließ Bieselheide 3

Der Flächennutzungsplan stellt die genannten Anlagen als Spiel- und Bolzplätze mit Standortssymbol (SPI) und teilweise als Grünflächen dar:

Der Bolzplatz in Schönfließ wird seinem Charakter entsprechend als Sportanlage dargestellt (Standortssymbol SPO).

Viele der Siedlungsbereiche der Gemeinde grenzen an Landschaftsräume (Felder, Wiesen, Wald, Seen und Fließgewässer) oder sind von diesen umschlossen. Für die Naherholung sind hier vor allem die Zugänge zu den Landschaftsräumen und die Wege in diesen von besonderer Bedeutung. Zwar besteht eine Vielzahl solcher Zugänge und Wege, eine Vernetzung und Ergänzung von Wegebeziehungen könnte künftig die Qualitäten der wohnortbezogenen Naherholung aber noch wesentlich verbessern.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Querungsmöglichkeiten der landschaftsräumlichen Zäsuren innerhalb des Gemeindegebiets, vor allem des Eisenbahn- und des Autobahnringes, sowie künftig auch der Heidekrautbahn von besonderer Bedeutung für die Erholungswege (Fuß- und Wanderwege, Radwege).

Zur Anlage bzw. Erweiterung von Wegebeziehungen stellt der Flächennutzungsplan folgende Grünflächen dar:

Grünverbindungen

- Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle bis Landschaftspark Berufsortbildungswerk über Kastanienallee - Blankenfelder Straße

- Strandbad Kiessee Schildow bis Mönchmühler Teiche, parallel zu den Bahnanlagen über Am Fließ - Wiesenstraße - Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle Parkstraße - Rotdornallee - Am Arkenberg

Besondere Standorte für die Naherholung sowohl der Bewohnerschaft, wie auch für Gäste stellen die Freibäder und Badestellen dar:

- Strandbad Rahmer See
- Badestellen Summter See
- Strandbad Kiessee Schildow

Der Flächennutzungsplan stellt die genannten Anlagen als Grünflächen mit Standortsymbol (BAD) dar.

Eine besondere Form der Erholung stellen Klein- und Freizeitgärten dar. Unabhängig von der Rechtsform der Gartenanlagen werden diese bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung GART im Flächennutzungsplan dargestellt. Die größten Anlagen sind hier die Kleingartenanlage „Hasenheide“ nördlich des Standortes des Berufsbildungswerkes sowie die Kleingartenanlage an der Buchholzer Straße beide in Mühlenbeck. Hinzu kommen einige mittelgroße Standorte in Schildow sowie verschiedene kleinere Anlagen und Teilflächen in Summt und Zühlsdorf. Sofern für die dargestellten Flächen nicht ohnehin die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes gelten, stehen innerhalb der dargestellten Anlagen die gärtnerische Tätigkeit, die Erholung und die Freizeitgestaltung im Vordergrund. Die Größe von Gebäuden soll begrenzt werden, das Wohnen ist nicht zulässig.

Demgegenüber werden Flächen mit Wochenendhäusern als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus (WEH) dargestellt. Wegen der in der Regel größeren baulichen Verdichtung und des erweiterten baulichen Standards von Gebäuden werden diese Flächen als Bauflächen dargestellt. Hier steht die Wochenenderholung im Vordergrund, das dauerhafte Wohnen ist unzulässig. Entsprechend soll auch hier die Größe von Gebäuden begrenzt werden. Größere Anlagen finden sich vor allem in Zühlsdorf, kleinere in Zühlsdorf, Mühlenbeck und Schönfließ.

Während eine Reihe von Wochenendhausgebieten vor allem in Zühlsdorf schrittweise mit Dauerwohngebäuden umgenutzt wurden, wird eine solche Entwicklung in den dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus nicht verfolgt.

Weitere besondere Standorte der landschaftsbezogenen Erholung sind die verschiedenen Pferdehöfe im Gemeindegebiet. Sie haben sich bei landwirtschaftlichen Betrieben oder als selbständige Standorte etabliert und dürften gleichermaßen von Bewohnern der Gemeinde, wie auch solchen aus Berlin und den angrenzenden Gemeinden genutzt werden:

- Reiterhof Zühlsdorf (Kleiner Freizeitreiterhof)
- Reiterhof Mühlenbeck (Gutshof Feldheim)
- Reiterhof Mühlenbeck (Reitstall Gut Kranichberg)
- Reiterhof Schildow Schönfließener Straße
- Reiterhof Schildow Mönchmühlenstraße
- Reiterhof Schildow (Familienbetrieb Lüke)
- Reiterhof Schildow (Landwirtschaftsbetrieb Andreas Becker)
- Reiterhof Schönfließ (Reiterhof am Kindelwald)

Der Flächennutzungsplan stellt die größeren der bestehenden Anlagen bzw. günstig zum Siedlungsgebiet gelegene Anlagen mit Standortsymbol (ERH) dar, mit dem Ziel, sie als Anlagen der landschaftsbezogenen und landschaftsverträglichen Erholung zu erhalten und ggf. zu entwickeln. Ferner werden aufgegebene

Freibäder und Badestellen

**Klein- und Freizeitgärten
(GART)**

**Sonderbauflächen mit der
Zweckbestimmung
Wochenendhaus (WEH)**

Pferdehöfe

ehemals landwirtschaftliche Anlagen nördlich von Schönfließ sowie am Gymnasium in Mühlenbeck als Standorte der landschaftsbezogenen Erholung dargestellt, um hier die Perspektive einer landschaftsverträglichen Folgenutzung zu zeigen.

Mit dem Standortsymbol (ERH) werden Standorte (nur) im Außenbereich dargestellt, an denen bauliche Anlagen zur Erholung und Freizeitnutzung zugelassen werden können. Die Darstellung zielt in erster Linie auf Anlagen zur Pferdehaltung ab, die nicht als Landwirtschaftsbetriebe im Sinne von § 35(1) Nr. 1 BauGB zu werten sind, umfasst aber auch weitere Anlagen des o.g. Nutzungsspektrums. Die Darstellung umfasst Standorte im Außenbereich, bestehende Anlagen, baulich vorgeprägte Standorte, deren Rückentwicklung nicht realistisch erscheint, sowie sonstige geeignete Flächen am Siedlungsrand, in Lagen, die für die Freizeitnutzung besonders geeignet sind.

Reitanlagen als
landschaftsbezogene
Erholungsstandorte
ERH

Weitere Anlagen der landschaftsbezogenen Erholung sind ohne gesonderte Darstellung in gemischten Bauflächen oder im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben entwickelbar.

Einen besonderen Standort der landschaftsbezogenen Erholung stellt der Campingplatz an der Zühlsdorfer Mühle dar, der bestandsorientiert als Sondergebiet sowie mit dem Standortsymbol CAMP dargestellt wird.

Campingplatz an der
Zühlsdorfer Mühle

6.10 Sport und Bewegung

Sport und Bewegung

Im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land sind verschiedene Anlagen für Sport und Bewegung vorhanden:

- Zühlsdorf: Sportplatz mit Normspielfeld und Übungsplatz; Beachvolleyballfeld am Jugendclub
- Schönfließ: Sportplatz Bieselheide mit Normspielfeld, Kleinspielfeld, Aschenbahn und Weitsprunganlage; Spielwiese südlich des Ortskerns
- Mühlenbeck: Turnhalle und Sportplatz der „Käthe-Kollwitz-Grundschule“, Sporthalle und Sportplatz der „Käthe-Kollwitz“-Gesamtschule“
- Schildow: Sporthalle und Sportplatz (Bahnhofsstraße/Hauptstraße) mit Normspielfeld, Aschenbahn und Weitsprunganlage; Turnhalle und Kleinspielfeld der „Europaschule am Fließ“

Sportplätze

In Planung ist eine Sportplatzanlage im Nordbereich von Schönfließ, die jedoch für die Bedarfe in der Nachbargemeinde Hohen Neuendorf geplant und auch von dort betrieben werden soll.

Geplant ist ferner eine Legalisierung des Spielfeldes in Schönfließ sowie eine Erweiterung um eine Vereinsportanlage für BMX-Radsport.

Die Sportplätze, die offenen Schulsportanlagen und der Bolzplatz in Schönfließ werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit Symbol Sport (SPO) dargestellt, die Schulsporthallen sind Teil der Sondergebiete Bildung (BILD). Die Sporthalle in Schildow ist Teil der gemischten Baufläche im Ortskern wird zusammen mit dem Sportplatz mit dem Symbol Sport (SPO) dargestellt.

6.11 Mobilität und Erreichbarkeit

Mobilität und Erreichbarkeit

Die Siedlungsgebiete in der Gemeinde Mühlenbecker Land sind über die Ausfahrt Mühlenbeck mit der Bundesautobahn A 10 sehr gut mit dem Autobahnnetz verbunden; durch den geplanten Ausbau der Autobahn und der Anschlussstelle Mühlenbeck werden sich während der Laufzeit des Flächennutzungsplans wesentliche Verkehrseinschränkungen ergeben.

Bundesautobahn A 10

Mit der Bundesstraße B 96a sowie den Landesstraßen besteht ein dichtes Netz leistungsfähiger Straßen, über das sowohl die Siedlungsgebiete innerhalb der Gemeinde, als auch die benachbarten Siedlungsgebiete gut erreichbar sind. Mit Ausnahme der Landesstraße nach Zühlsdorf nördlich von Summt sind die wesentlichen Abschnitte der Landesstraßen auch mit separat geführten Radwegen ausgestattet, die sich mehrheitlich im bebauten Gebiet in gemeinsamen Fuß- und Radwegen fortsetzen.

Bundes- und Landesstraßen

Über die S-Bahnlinie S 8 mit den Bahnhöfen Schönfließ und Mühlenbeck-Mönchmühle besteht vor allem für den südlichen Teil der Gemeinde eine gute Verbindung in die Berliner Innenstadt und in die Kreisstadt Oranienburg. Über den Haltepunkt der Regionalbahn RB 27 verfügt der Ortsteil Zühlsdorf ebenfalls über eine gute Verbindung in die Berliner Innenstadt.

S-Bahn,
Regionalbahn

Im Gemeindegebiet verkehren die OHV-Buslinien 806 (Zühlsdorf, Mühlenbeck, Schildow), 809 (Hennigsdorf, Bergfelde, Schönfließ, Berlin-Hermsdorf) sowie die Ringlinie 810 (Mühlenbeck, Schönfließ, Glienicke, Mühlenbeck); die BVG-Linie 107 (Berlin-Pankow/Berlin-Hermsdorf) verläuft durch Schildow. Die OHV-Busverkehre dienen vorrangig der Schülerbeförderung, so das sich zu typischen Schulbeginn und -endzeiten gute Verbindungen, zu anderen Zeiten aber auch große Lücken im Angebot ergeben.

Buslinien

Neben der Aufrechterhaltung und der Verbesserung der Verkehrszeiten und Taktfolgen auf diesen Linien des öffentlichen Nahverkehrs ist es Ziel der Gemeinde, die Erreichbarkeit der Haltepunkte zu verbessern. Hierzu gehören die Sicherung und der Ausbau des Angebots des Oberhavel Bussystems, die Verbesserung der Zuwegung mit sicheren Radverkehrsanlagen ebenso wie die Bereitstellung einer angemessenen Zahl von Park/Bike und Ride-Stellplätzen für Räder und Kraftfahrzeuge.

Darüber hinaus ist die Reaktivierung der Heidekrautbahn auch im südlich Teil des Gemeindegebiets vorrangiges verkehrliches Ziel der Gemeinde. Hierzu soll nach Plänen der Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) die vorhandene Schienentrasse wieder betrieben werden und am Bahnhof Wilhelmsruh mit dem Berliner S-Bahnnetz verknüpft werden; auch die Verlängerung der Linie zum Bahnhof Gesundbrunnen erscheint möglich. Ferner sollen in Schildow und Mühlenbeck neue Haltepunkte errichtet werden. Während in Schildow der Standort des historischen Bahnhofs genutzt werden soll, ist in Mühlenbeck vorgesehen, einen neuen Haltepunkt im Bereich Mühlenbeck-Mönchmühle an der Kastanienallee zu errichten, der Umsteigebeziehungen zum Bus und zur S-Bahn sowie die Anlage von weiteren Park und Ride Parkplätzen ermöglicht. Sofern die Anlage eines neuen Haltepunkts Kastanienallee zu einer Verzögerung der Planumsetzung führen sollte, kann aus Sicht der Gemeinde auch die Reaktivierung des traditionellen Haltepunktes Mühlenbeck verfolgt werden. Langfristig ist auch hier eine Intensivierung des Wohnungsbaus denkbar und die Anlage von Park und Ride Parkplätze für Kraftfahrzeuge einfach möglich.

Reaktivierung der
Heidekrautbahn

Der Flächennutzungsplan stellt die übergeordneten Verkehrstrassen (Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraßen, Kreisstraßen und Eisenbahnen) als nachrichtliche Übernahmen dar.

Die vorhandenen und geplanten Park und Ride Parkplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden durch ein Standortsymbol Park und Ride (P+R) dargestellt:

Park und Ride (P+R)

- Haltepunkt Zühlsdorf (Bestand)
- S-Bahnhof Schönfließ (Neubau)
- S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle (Bestand und Neubau)
- Haltepunkt Mühlenbeck-Mönchmühle der Heidekrautbahn (Neubau)
- Haltepunkt Schildow der Heidekrautbahn (Neubau)

6.12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt innerhalb des Gemeindegebiets Mühlenbecker Land getrennt nach Nord- und Südbereich.

Der Ortsteil Zühlsdorf ist Teil des Versorgungsgebiets des Niederbarnimer Wasser- und Abwasserverband NWA.

Die Ortsteile Schönfließ, Mühlenbeck und Schildow werden von der Wasser Nord GmbH & Co.KG mit Trinkwasser versorgt. Bezüglich der Niederschlags- und Abwasserentsorgung ist im Südteil der Gemeinde der Zweckverband „Fließtal“ tätig.

Trinkwasser / Abwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt leitungsgebunden sowie mittels kleinerer Anlagenstandorte, die für Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht relevant sind. Der Flächennutzungsplan stellt daher keine Anlagen der Ver- und Entsorgung im Gemeindegebiet dar.

Plandarstellungen

7. PLANDARSTELLUNGEN

7.1 Planinhalte und Darstellungssystematik

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die geplante zukünftige Nutzung des Gemeindegebietes im Maßstab 1: 10.000 auf Grundlage der digitalen Topographischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen dar. Die Grundkarte zeigt keine Eigentumsgrenzen, der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht parzellenscharf. Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB wird dem Flächennutzungsplan eine Begründung beigefügt.

Planinhalte und Darstellungssystematik

Grundkarte

Inhalte der Planzeichnung

Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind

- die Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegen die Frei- und Wasserflächen
- die allgemeine Art der baulichen Nutzung,
- die Gliederung der Freiflächen in Grünflächen besonderer Zweckbestimmung, Waldfläche, sowie Landwirtschafts- und sonstige Grünflächen,
- die Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs durch Linien
- die Zweckbestimmung von Flächen und Standorten durch Symbole

Der Darstellungsumfang von Flächennutzungsplänen bestimmt sich nach den Erfordernissen der planerischen Konzeption der Gemeinde und ist im Baugesetzbuch (BauGB) nicht abschließend geregelt. In der Gemeinde Mühlenbecker Land beschränkt sich die Darstellung entsprechend § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Die weitere Gliederung der Bauflächen in Baugebiete, z.B. der gewerblichen Bauflächen in Gewerbe- und Industriegebiete, sowie deren rechtsverbindliche und grundstücksgenaue Festsetzung bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Beschränkung auf Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Anlehnung an die Planzeichenverordnung

Die Art der Darstellung durch Flächenfarben für die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen, Freiflächen), durch Symbole für die Zweckbestimmung von Flächen und Standorten sowie die Darstellung von Verkehrswegen als Linien lehnt sich an die Planzeichenverordnung (PlanzV) an.

Generalisierung der Darstellung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beschreiben den beabsichtigten Charakter größerer zusammenhängender Bau- und Freiflächen. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB) stellt der Plan dabei nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha gesondert dar.

Kleinere Teilflächen abweichender Nutzung, kleinere Standorte sowie Zweckbestimmungen von Grünflächen werden nur dann (durch Symbol) dargestellt, wenn sie für die planerische Konzeption relevant sind und wenn sie durch die (nachfolgende, verbindliche) Bauleitplanung (Bebauungsplan) gesichert werden sollen.

Der Flächennutzungsplan umfasst folgende Darstellungen als Flächen:

Bauflächen...

<i>Bauflächen</i>	
Wohnbauflächen	Rot mittel
Gemischte Bauflächen	Braun mittel
Gewerbliche Bauflächen	Grau
Sonderbauflächen	Orange mit Angabe der Zweckbestimmung als Symbol
Öffentliche und private Grünflächen besonderer Zweckbestimmung	Grün mit Angabe der Zweckbestimmung als Symbol
Landwirtschaftliche und sonstige Grünflächen	Gelbgrün
Waldflächen	Blaugrün
Wasserflächen	Blau

Folgende Symbole werden zur Darstellung der Zweckbestimmung von Flächen oder als Standortsymbol benutzt:

... und Symbole

KOM	Verwaltung, kommunale Einrichtung
BILD	Schule, Bildungseinrichtung
KIJU	Kinder- und Jugendbetreuung
KUL	Kultur, Freizeit, Versammlung
KIR	Kirchliche Zwecke
EZH	Einzelhandel, auch großflächig
GES	Gesundheit, Pflege
FW	Feuerwehr
GART	Freizeitgärten, Kleingärten
WEH	Wochenendhausbereich
CAMP	Campingplatz
PK	Parkanlage
SPO	Sportanlage
FRI	Friedhof
SPI	Spielplatz, Bolzplatz
BAD	Badeplatz, Freibad
ERH	Standort für freiraumbezogene Erholung
P+R	Park und Ride Parkplatz
SOL	Solarpark/Solarkraftwerk

Aufgrund der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans werden nur übergeordnete Verkehrsstrassen dargestellt, nicht aber Sammel- und Erschließungsstraßen in den Baugebieten.

An den Bahnhöfen der S-Bahn und den Haltepunkten der Heidekrautbahn werden die auf gemeindlicher Planung beruhenden Park und Ride Parkplätze durch Symbol dargestellt. Darüber hinaus gehende Planungen zu übergeordneten gemeindlichen Verkehrsanlagen bestehen nicht.

Sämtliche übergeordnete Verkehrsstrassen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen, Eisenbahnen) im Gemeindegebiet unterliegen dem jeweiligen Fachplanungsrecht. Sie sind insofern einer Planung der Gemeinde nicht zugänglich und werden lediglich nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Ebenfalls dem Fachplanungsrecht unterliegen die Wasserflächen und übergeordnete Leitungstrassen (vgl. Abschnitt 9).

8. ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Entwicklung von
Bebauungsplänen

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne, die die bauliche Nutzung der Grundstücke im Einzelnen und für jedermann rechtsverbindlich regeln, so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Bebauungspläne nicht im einzelnen fest, sondern belässt durch seine generalisierende Form der Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben

und erfordern. Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird durch die einschlägige Rechtsprechung präzisiert.

Durch die generalisierende Darstellung nur von *Bauflächen* im Flächennutzungsplan ergibt sich aber ein erweitertes Spektrum zur Festsetzung von *Baugebieten* in Bebauungsplänen:

Baufläche im FNP	... daraus in Bebauungsplänen entwickelbar (Entwicklungsgrundsätze)	Zielsetzung
Wohnbaufläche	WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete (in ehem. Dorflagen) WS Kleinsiedlungsgebiete (in ehem. Dorflagen) MI Mischgebiete (kleinräumig) MD Dorfgebiete (kleinräumig in ehem. Dorfkernen)	Sicherung und Vorrang der Wohnnutzung; sofern örtlich verträglich, untergeordnete Anteile störungsarmer Nicht-Wohnnutzungen
gemischte Baufläche	MI Mischgebiet, kleinteilige Mischung MI Mischgebiet, teilgebietsweise Mischung MD Dorfgebiete (in ehem. Dorfkernen) MK Kerngebiet (in untergeordnetem Umfang) GEe eingeschränktes Gewerbegebiet für Dienstleistungsstandorte SO Sondergebiet (kleinräumig) für Einzelhandel und Dienstleistungen	Erhaltung und Entwicklung von Nutzungsmischungen
gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet GEe (in untergeordnetem Umfang) GI Industriegebiet	Schutz "echter" Gewerbegebiete vor Büro- und Einzelhandelsnutzungen
Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung	SO Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung) Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte mit besonderen Standortanforderungen oder -auswirkungen und besonderer baulicher Prägung

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land sollen entsprechend der gewählten Darstellungssystematik über die vorgenannten Entwicklungsgrundsätze auch folgende besondere Entwicklungsgrundsätze gelten:

1) Für Teilflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (0,5 ha) kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt.

Entwicklungsgrundsätze

2) Für größere Flächen können vom Flächennutzungsplan im Einzelfall abweichende Festsetzungen getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Vereinbarkeit mit der Umgebung muss gewährleistet sein und der Charakter des im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben.

3) Auf dargestellten Grünflächen besonderer Zweckbestimmung, Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Grünflächen ist die Festsetzung von Baugebieten generell nicht möglich.

4) Standorte für großflächige Handelsbetriebe mit einem zentrumsrelevanten Sortiment können in Bebauungsplänen nur in den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen sowie an Standorten mit Einzellhandelsymbol entwickelt werden.

5) An den dargestellten Standort für freiraumbezogene Erholung können Anlagen zur Erholung und Freizeitnutzung entwickelt werden, auch im wenn diese im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegen. Dies gilt auch für Anlagen zur Pferdehaltung, wenn diese nicht als Landwirtschaftsbetriebe im Sinne des Baugesetzbuches einzustufen sind. Ferner sollen Vorhaben für die freiraumbezogene Erholung dort entwickelt werden, wo diese baulich bereits vorgeprägte Standorte nutzen und so Störungen des Landschaftsbildes mindern.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Übernahmen

Folgende bestehende verbindliche Regelungen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die für den Vollzug oder das Verständnis des Flächennutzungsplans relevant sind, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen:

9.1 Naturschutz

Naturschutz

Die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“
Naturschutzgebiet „Lubowsee“,
Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“,
Naturschutzgebiet „Schönerlinder Teiche“
Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“.
FFH-Schutzgebiet „Lubowsee“
FFH-Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“
FFH-Schutzgebiet „Briesetal“
FFH-Schutzgebiet „Eichwerder Moorwiesen“

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark „Barnim“ Darauf wird in der Legende zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile (Alleen) und gesetzlich geschützte Biotop werden nicht nachrichtlich übernommen. Die Datenlage hinsichtlich der Naturdenkmale (Lage, noch vorhanden) ist unklar. Gesetzliche geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop sind dynamische Schutzobjekte, deren Zustand und damit ihr Schutz ständigen Veränderungen unterliegt. Eine Übernahme in den Flächennutzungsplan ist daher nicht sinnvoll. Erschwerend kommt hinzu, dass die Datenlage, insbesondere im Hinblick auf die geschützten Biotop, für das Gemeindegebiet unzureichend ist. Für nähere Angaben zu diesen Schutzobjekten wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

9.2 Verkehr

Verkehr

Der Flächennutzungsplan stellt den im Gemeindegebiet verlaufenden Teilabschnitt der Bundesautobahn A 10 sowie die Neuplanung der Anschlussstelle Mühlenbeck dar, ferner die Teilstrecke der Bundesstraße B 96a im Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt die im Gemeindegebiet verlaufenden Teilabschnitte der Landesstraßen L 30, L 21, L 171, L 211 dar.

Der Flächennutzungsplan stellt den im Gemeindegebiet verlaufenden Teilabschnitt des Berliner Eisenbahnaußenringes dar (Fern-, Regional-, S-Bahn).

Der Flächennutzungsplan stellt die Schienentrasse der Heidekrautbahn dar, den bestehenden Haltepunkt Zühlsdorf sowie die geplanten Haltepunkte Schildow und Mühlenbeck (Kastanienallee).

9.3 Wasserflächen

Wasserflächen

Der Flächennutzungsplan übernimmt die Seen im Plangebiet nachrichtlich in die Plandarstellung. Hierzu gehören der Lubowsee, der Mühlenbecker See, der Summter See, der Kiessee in Schildow sowie weitere Standgewässer mit einer Fläche von mehr als 0,5 ha Fläche.

Weiterhin werden die planungsrelevanten Fließgewässer Briese und Tegeler Fließ mit größeren Zuflüssen übernommen.

9.4 Denkmale

Denkmale

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte sowie prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Es werden Baudenkmale, technische Denkmale sowie Gartendenkmale unterschieden. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen, insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung werden als Denkmalbereiche geschützt. Bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden werden als Bodendenkmale geschützt. Denkmale werden in der Denkmalliste geführt, der Schutzstatus ist aber nicht an die Eintragung gebunden.

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. D.h. die Ziele und denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen sollen auch bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Aufgrund der Darstellungssystematik des Flächenutzungsplans (Mindestflächenflächengröße) kommen für eine Darstellung nur Denkmalbereiche, die jedoch in der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht vorhanden sind, sowie Bodendenkmale als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in Frage; Bodendenkmale werden in die Planzeichnung als Symbol dargestellt.

Bezüglich der übrigen Denkmale im Gemeindegebiet wird auf die jeweils aktuelle Denkmalliste für den Landkreis Oberhavel des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen (www.bldam-brandenburg.de/denkmallistedenkmaldatenbank).

9.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

9.5.1 Hochspannungs-Freileitungen

Hochspannungs-Freileitungen

380-kV-Freileitung, Bestand

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den im Gemeindegebiet bestehenden Abschnitt der 380-kV-Freileitung Lubmin-Neuenhagen-Malchow nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Die Trasse verläuft westlich von Summt, kreuzt die Bundesautobahn A10 östlich des Siedlungsgebiets von Summt und verläuft etwa parallel zur u.g. Neubautrasse bis zum Bereich östlich des Gewerbegebiets Am Hasensprung.

380-kV-Freileitung, Planung

Die 50Hertz Transmission GmbH (50Hertz) plant die Errichtung und den Betrieb einer 380-kV-Freileitung vom Umspannwerk Neuenhagen östlich von Berlin zum Umspannwerk Wustermark westlich von Berlin („380-kV-Nordring Berlin“). Der Leitungsneubau ist für eine Erhöhung der Übertragungskapazität im 380-kV-Übertragungsnetz aufgrund der Erweiterung von Windenergieanlagen und konventionellen Kraftwerken erforderlich; die bislang genutzte 380-kV-Kabel-Diagonale in Berlin ist weitgehend ausgelastet. Das Projekt „380-kV-Nordring Berlin“ ist im Netzentwicklungsplan 2012 (NEP 2012) aufgeführt, im Netzentwicklungsplan 2014 bildet der 380-kV-Nordring Berlin einen Teil des dort vorausgesetzten Startnetzes. Der 380-kV-Nordring Berlin ist Gegenstand des Gesetzes zum Ausbau von Energieleitungen (EnLAG). Die energiewirtschaftliche Notwendigkeit und der vordringliche Bedarf des Vorhabens „380-kV-Nordring Berlin“ sind somit per Gesetz verankert.

neue 380-kV-Freileitung,
Trasse vorhanden

Der 380-kV -Nordring Berlin wird als Freileitung geplant. Sie soll im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land in weiten Teilen auf der Trasse einer bislang vorhandenen 220-kV-Freileitung verlaufen. Die geplante 380-kV-Leitung verläuft von Westen kommend im Wald westlich von Summt. An der Gemeindegrenze verlässt die neue Trasse, die der vorhandenen 220-kV-Freileitung und knickt nach Süden in Richtung Bundesautobahn A10 ab, folgt dieser und nimmt südlich von Summt wieder die Trasse der bislang vorhandenen 220-kV-Freileitung auf. (Kreuzung der Bundesautobahn A10, Verlauf bis zum Zehnruetenweg südlich der A10, Abknicken nach Südosten, Querung des Tegeler Fließes und der Kleingartenkolonie am Buchhorster Weg, weiterer Verlauf östlich des Gewerbegebiets Am Hasensprung). Mit der Errichtung der 380-kV-Freileitung wird die vorhandene 220-kV-Freileitung abgebaut. Die Masthöhen liegen im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land zwischen 50 m und 75 m.

Für den Bau der Leitung ist ein Planfeststellungsverfahren anhängig. Der Flächennutzungsplan zeigt die Planung des 380-kV-Nordrings Berlin in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Die genannte Planung entspricht jedoch nicht den Zielen der gemeindlichen Planung: So sollte mindestens beim Bau der neuen Trasse die zweimalige Querung der Autobahn vermieden und die neue Leitung nördlich parallel zu dieser trassiert werden. Eine solche Trasse wird im Flächennutzungsplan als gemeindliche Planungsalternative dargestellt. Damit kann die Belastung des Gemeindegebiets in Bezug auf Natur (Fließtal)-, Landwirtschafts- und Erholungsflächen vermieden und die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Am Jägerhof erleichtert, eine Erweiterung des Gewerbegebiets Am Hasensprung nach Osten könnte verfolgt werden.

neue 380-kV-Freileitung,
entspricht nicht den
Planungszielen der Gemeinde,
Alternativtrasse dargestellt

Die visuelle Beeinträchtigung des Gewerbegebiets und die Einschränkung von Nutzungen durch Schutzabstände würde verringert. Langfristig ist auch die Verlegung der bestehenden 380-kV-Leitung auf eine Trasse nördlich der Autobahn Ziel der Gemeinde.

Schutzstreifen

Beiderseits der bestehenden und der geplanten 380-kV-Freileitung ist ein Freileitungsbereich mit einer Tiefe von ca. 50 m der Trasse, abhängig von der Höhe der Masten und Leitungen, zu beachten. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein grundbuchlich zu sichernder Schutzstreifen von 35 m Tiefe beiderseits der Trassenachsen, in dem von Seiten des Leitungsbetreibers der Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt wird. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, Kindertagesstätten, Spielplätze und Kleingärten, i.d.R. aber auch Gaststätten, Versammlungsräume, Turnhallen, Sportstätten sowie Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume und Werkstätten. Auch die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern wird ausgeschlossen.

Schutzstreifen 70 m

Die genannten Schutzstreifen mit beidseitig 35 m Tiefe sind in der Planzeichnung vermerkt.

9.5.2 Gas(hochdruck)leitungen

Nennweite > 1000 mm

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den im Gemeindegebiet bestehenden Abschnitt der Ferngasleitung Nr. 302 nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans.

Die Leitung mit einer Nennweite von 1100 mm durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung auf Höhe des nördlichen Endes des Rennbruchs.

Schutzstreifen

Der Schutzabstand beträgt 10 m beiderseits der Ferngasleitung. Dieser Schutzstreifen darf nicht überbaut oder eingefriedet werden und muss dauerhaft von Bewuchs freigehalten werden. Kleinkronige Bäume müssen einen Abstand von min. 5 m, großkronige von min. 10 m einhalten. Sämtliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Leitungsträgers.

Nennweite < 1000 mm

Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere Ferngasleitungen mit einer Nennweite von mehr als 300 mm, aber weniger als 1000 mm.

Dazu zählen die Ferngasleitung Nr. 210 mit einem Durchmesser von 600 mm, die vom Klärwerk Schönerlinde kommend bis zur Trasse der Heidekrautbahn parallel zur Autobahn A10 verläuft. Die Leitung verlässt das Gemeindegebiet der Eisenbahnstrecke in einigem Abstand folgend, trifft auf dem Gebiet der Gemeinde Wandlitz auf die Ferngasleitung Nr. 302 und verläuft parallel zu dieser erneut quer durch das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung.

Auf diesem Abschnitt verläuft auch die Ferngasleitung Nr. 82 mit einer Nennweite von 500 mm quer durch die Gemeinde Mühlenbecker Land.

Weiterhin verläuft die Ferngasleitung Nr. 85 (Durchmesser: 400 mm) parallel zur Landesstraße L21 in Nord-Süd-Richtung durch den Ortsteil Zühlsdorf. Die Ferngasleitung beginnt an der Mess- und Regelstation „Summt“, die sich am Kreuzungspunkt der vorgenannten Ferngasleitungen und der Landesstraße L21 befindet.

Dort beginnt ebenfalls die Ferngasleitung Nr. 84, die eine Nennweite von 300 mm aufweist. In das Gemeindegebiet tritt die Gasleitung im Ortsteil Summt auf Höhe der Forststr. ein, nachdem sie westlich der Gemeindegrenze von den anderen Leitungen nach Süden abzweigt. Die Gasleitung kreuzt die Bundesautobahn A10 westlich der Abfahrt „Mühlenbeck“ und verläuft dann parallel zur Schmachtenhagener Str. bis zum Schulzentrum Mühlenbeck. Dieses wird westlich der Sportanlagen umgangen, bevor die Leitung an der Übergabestation „Mühlenbeck“ an der Ecke Kornblumenstr./Birkenwerder Str. endet.

Schutzstreifen

Der Schutzabstand für die Ferngasleitungen mit einer Nennweite von weniger als 1000 mm beträgt beiderseits je 8 m. Innerhalb dieses Schutzabstandes gelten die gleichen Bestimmungen wie im Falle der Ferngasleitung Nr. 302.

9.5.3 Sonderbaufläche Solarpark

Der Flächennutzungsplan stellt auf der Fläche der stillgelegten und sanierten Mülldeponie in der Buchhorster Str. eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dar.

Die Darstellung entspricht dem Entwurf des Bebauungsplan GML Nr. 18 „Solarpark ehemalige Deponie Buchhorst“.

10. KENNZEICHNUNGEN UND VERMERKE

10.1 Bauflächen mit Altlastenverdacht

Bauflächen mit
Altlastenverdacht

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sind Flächen gekennzeichnet, die mit Altlasten verunreinigt sein können. Abweichend von § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind solche Flächen nicht nur im bebauten Bereich gekennzeichnet, sondern auch in Freiflächen, da diese teilweise an den bebauten Bereich angrenzen. Zu den Flächen liegen unterschiedlich weitgehende Untersuchungen vor; Flächen bei denen die Altlastensanierung abgeschlossen ist, sind nicht vermerkt. Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage des Altlastenkatasters des Landkreises Oberhavel (Stand September 2015).

10.2 Schutzstreifen von Freileitungen

Siehe 9.5.1, letzter Absatz

11. UMWELTBERICHT

Umweltbericht

11.1 Vorbemerkung

Vorbemerkung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB wird parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist. Der Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB wird daher im weiteren Verfahren ergänzt.

Bezüglich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der Prognose zur künftigen Entwicklung des Umweltzustandes wird bis dahin auf den Vorentwurf des Landschaftsplans für Mühlenbecker Land vom 21.3.2016 und seine Begründung verwiesen.

Zum jetzigen Planungsstand folgt an dieser Stelle eine überschlägige Ermittlung der bei Durchführung des Flächennutzungsplans zu erwartenden Eingriffe und möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Eine Plandarstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen findet sich im Anhang der Begründung.

11.2 Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Rechtliche Grundlagen
der Eingriffsregelung
nach dem Baugesetzbuch

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Darstellungen des Flächennutzungsplans, die voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt) zu Folge haben, sind zu ermitteln (Eingriffsermittlung). Auf dieser Basis sind Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich zu entwickeln und in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 200a BauGB sind auch Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des Baugesetzbuchs.

Klarstellend wird durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB geregelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Eingriffsmöglichkeiten bereits vor der Aufstellung des Plans erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Vorschrift ist insbesondere in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen des Gemeindegebiets sowie im Geltungsbereich von bestehenden Bebauungsplänen relevant. Hier richtet sich die Frage der bauplanungsrechtli-

chen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 bzw. § 34 BauGB. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist somit unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans möglich. In diesem Zusammenhang erfolgende Eingriffe sind folglich auch ohne die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan möglich und sind somit nicht ausgleichspflichtig.

11.3 Eingriffe durch Darstellung von neuen Bauflächen

Der Flächennutzungsplan stellt insgesamt Bauflächen (Wohnbau-, Mischbau-, Sonderbau-, gewerbliche Bauflächen) von 787,0 ha dar, dies entspricht 15 % des Gemeindegebiets. Die Darstellungen erstrecken sich zum ganz überwiegenden Teil (744,6 ha) auf Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und auf Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB). Lediglich in wenigen Bereichen (42,6 ha) werden durch den Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt, die nur durch die Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelbar sind.

Eingriffe durch Darstellung von neuen Bauflächen

Um zu ermitteln, in welchem Umfang hier Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist weiterhin zu prüfen, ob die jeweiligen Bebauungspläne als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden können. Dies ist dann gegeben, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (z.B. Wiedernutzbarmachung von bestehender Siedlungsfläche, Nachverdichtung), u.a. die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, FFH-Schutzgebiete nicht betroffen sind und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt. Unter diesen Voraussetzungen wird durch § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass durch den Bebauungsplan ausgelöste Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass bei vollständiger Bebauung der durch den Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen von einer Versiegelung von 18,8 ha Boden (12,5 ha + 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO) zu rechnen ist. Da in vielen Fällen Baurecht über Bebauungspläne der Innenentwicklung geschaffen werden kann, beläuft sich die ausgleichspflichtige Bodenversiegelung jedoch nur auf ca. 9,5 ha.

Der Indikator Versiegelung ermöglicht dabei eine gute Einschätzung des Gesamt-Eingriffsumfangs im Bezug auf alle Schutzgüter. Er wurde gewählt, da die Versiegelung einer Fläche neben Eingriffen in das Schutzgut Boden auch maßgeblich die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des Lokalklimas und des Lebensraums für Pflanzen und Tiere bestimmt. Der Wirkfaktor Versiegelung eignet sich daher als Indikator für den Eingriffsumfang (so auch § 135b BauGB). Er ist Teil aller standardisierten Verfahren zur Bemessung des Kompensationsumfangs. Über den Vergleich der als städtebauliche Größe bekannten zulässigen Grundflächen und Überschreitungsmöglichkeiten lässt sich der zu erwartende Versiegelungsgrad zudem nachvollziehbar ermitteln und vergleichen.

Wenn von der Planung seltene oder nur langfristig regenerierbare Biotope, wie z.B. Wald oder Einzelbäume betroffen sind, sind zusätzlich zum Ausgleich der Versiegelung weitere Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere notwendig.

Bei den von Eingriffen betroffenen Bereichen handelt es sich überwiegend um Flächen mit naturschutzfachlich geringwertigen und kurzfristig wiederherstellbaren Biotopen wie Acker, Intensivgrünland und ruderalen Gras- und Staudenfluren. Auf mehreren Eingriffsflächen ist jedoch auch Wald (überwiegend Kiefernforst) von der Überplanung betroffen. Hier sind, in Verbindung mit den Vorschriften zur Waldumwandlung des Brandenburgischen Waldgesetzes, weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan nur mit Symbol dargestellten Vorsorgestandorte (Sport, Einzelhandel) auf Nicht-Bauflächen bleiben in der vorliegenden Eingriffsbilanz unberücksichtigt. Sollte die dargestellte Nutzung verwirklicht werden sollen, so ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang ist für die Flächen ein Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu erstellen.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich, die nach § 35 BauGB oder durch Fachplanungsrecht genehmigt werden, erfordern ggf. ebenfalls Maßnahmen zum Ausgleich. Eine Quantifizierung des notwendigen Umfangs ist jedoch im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht möglich. Hier wird ein pauschaler „Puffer“ zur Berücksichtigung dieser, heute noch nicht absehbarer Ausgleichbedarfe berücksichtigt.

Neu-Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan

Nr.	Ortsteil	Lage	Größe [m ²]	zulässige Grundfläche [m ²] (bei GRZ 0,25)	Bebauungsplan nach § 13a BauGB möglich	ausgleichspflichtige Versiegelung [m ²] (Grundfläche + 50%)
13a	Zühlsdorf	Basdorfer Str. Mitte nördlich	34.421	8.605	ja	0
7b	Mühlenbeck	Summt, Katzensteg Nord	9.274	2.319	nein	3.478
X	Mühlenbeck	Feldheim, Ringstr./L21	4.351	1.088		
1a	Mühlenbeck	Feldheim, Föhrenweg	34.731	8.683	ja	0
2 & X	Mühlenbeck	Feldheim, Ringstraße	17.537	4.384	nein	6.576
4a	Mühlenbeck	Feldheim, Liebenwalder Str.	6.378	1.570	ja	0
27	Mühlenbeck	Feldheim, Erweiterung Gewerbe Jägerhof	72.768	58.214*	nein	58.214
6	Mühlenbeck	Liebenwalder Str. Stichweg	3.454	863	ja	0
X	Mühlenbeck	Feldheim, Bergfelder Str.	5.889	1.472		
X	Mühlenbeck	SO Solarpark	48.151	482**		
11a	Mühlenbeck	Woltersdorfer Str. Nord	13.481	3.370	ja	0
11b	Mühlenbeck	Woltersdorfer Str. Bahn	13.100	3.275	ja	0
X	Mühlenbeck	Großstückenfeld Nord	22.805	5.701		
19a	Mühlenbeck	Großstückenfeld Süd	24.443	6.111	nein	9.166
20a	Mühlenbeck	Salzenbrodt	53.337	13.334	ja	0
21a	Mühlenbeck	Blankenfelder Str. Süd	13.079	3.270	nein	4.905
2a	Schildow	KGA Kienluchgraben	40.399	10.100	ja	0
2b	Schildow	KGA Heidekrautbahn West	12.316	3.079	ja	0
2c	Schildow	KGA Nord	8.321	2.080	ja	0
2d	Schildow	KGA Heidekrautbahn Ost	10.043	2.511	ja	0
6a	Schildow	Verlängerung Mozartstr.	11.889	2.972	nein	4458
7	Schildow	Katharinensee	8.140	2.035	ja	0
4b	Schönfließ	Gutspark	13.032	3.258	ja	0
	Gemeinde		481.339	90.080		83.070

* gewerbliche Baufläche, GRZ 0,8

** Sonderbaufläche, GRZ 0,01 lt. B-Plan

Hinweis: Die **markierten** Zahlenangaben sind von der Beschlussfassung der Gemeindevertretung abhängig und werden zu den Beteiligungsverfahren entsprechend angepasst.

11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum gebietsinternen Ausgleich

Nach den Bestimmungen der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden oder so weit wie möglich zu mindern. Verbleibende Eingriffe sollen möglichst in direktem räumlichen Bezug zum Eingriffsort ausgeglichen werden. Daher kommt der Vermeidung und dem Ausgleich auf der jeweiligen Baufläche selbst eine besondere Bedeutung zu. Nur wenn gebietsinterne Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs nicht ausreichen, sind externe Maßnahmen durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum gebietsinternen Ausgleich

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Baugesetzbuch misst dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch § 1a Abs. 2 BauGB besondere Bedeutung zu. Baubedarfe sind daher vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von bestehenden Siedlungsflächen) zu realisieren. Dieses Prinzip berücksichtigt der Flächennutzungsplan weitgehend. Wie im vorherigen Kapitel dargestellt, wird der künftige Bedarf an Bauflächen weitgehend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets abgedeckt. Nur auf einer Fläche von 18 ha erfolgt ein Zugriff, der keine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Bei der Planung neuer Baugebiete und bei einzelnen Vorhaben sollte zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine flächensparende und kompakte Bauweise angestrebt werden. Zu Gunsten einer verringerten Grundfläche sollten, unter Beachtung der Bebauungsstrukturen der Umgebung, vorrangig mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Auch die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern sowie, in zentraler Lage, auch Geschosswohnungsbauten, ist zu prüfen.

Begrünung der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen

Größere Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten. Wo möglich, sollen in Bebauungsplänen Erhaltungsbindungen festgesetzt werden. Darüber hinaus sind die Baugrundstücke und Erschließungsstraßen mit neuen Bäumen und ggf. Sträuchern zusätzlich zu begrünen. Es sind standortgerechte, wenn möglich gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Eine Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten findet sich in Anhang 1 des „Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ von 2008. Bei der Auswahl sollten, im Hinblick auf den Klimawandel, hitze- und trockenstresstolerante Arten und Sorten zur Anwendung kommen. Dies gilt insbesondere für grundwasserferne Standorte.

Begrünung der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen

Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit keine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser in Anwendung von § 54 Brandenburgisches Wassergesetz zu versickern. Dies kann in speziellen Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen) auf dem Baugrundstück geschehen; auch zentrale Versickerungsanlagen für mehrere Grundstücke sind möglich. Wo dies mit der angestrebten Nutzung vereinbar ist, sollten Stellplätze und Wege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Nutzung erneuerbarer Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung

Um den Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ zu mindern, soll beim Neubau von Gebäuden die Versorgung mit Energie und Wärme so weit wie möglich aus regenerativen Energiequellen erfolgen. In Frage kommen insbesondere thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Erdwärmesonden. Auch die zentrale Versorgung von Neubaubereichen mit einem kleinen Blockheizkraftwerk sollte geprüft werden.

Nutzung erneuerbarer Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung

11.5 Externe Maßnahmen zum Ausgleich

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum externen Ausgleich beziehen sich, entsprechend der voraussichtlichen Eingriffe, primär auf den Ausgleich von Bodenversiegelungen und Baumverlusten. Einzelregelungen zur Kompensation derartiger Eingriffe geben die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des damaligen Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg von 2009.

Externe Maßnahmen
zum Ausgleich

Flächen für Entsiegelung und Renaturierung

Zum Ausgleich von Bodenversiegelungen sind vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu kommen grundsätzlich ungenutzte bauliche Anlagen im Außenbereich in Frage. Vorrangig sollen dabei unintegrierte und peripherere Anlagen in ökologisch sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten sowie als Fremdkörper wirkende am Gebäude in der freien Landschaft und am Siedlungsrand im Hinblick Rückbaumöglichkeiten untersucht werden.

Flächen für Entsiegelung
und Renaturierung

Es ist jedoch absehbar, dass im Gemeindegebiet bauliche Anlagen, die für einen Rückbau geeignet und zugleich verfügbar sind, wahrscheinlich nicht in ausreichendem Umfang zu Verfügung stehen. Daher ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen, ob außerhalb des Gemeindegebiets aber innerhalb des Naturraums geeignete Entsiegelungsflächen verfügbar sind.

Umwandlung Acker und Intensivgründland in Extensivgrünland, Wiedervernässung von Niedermoorböden

Die Umwandlung von intensiv genutzte Acker- und Intensivgrünlandflächen in extensives Grünland ist eine weitere Möglichkeit zum Ausgleich von Bodenversiegelung. Hierfür kommen vor allem Landwirtschaftsflächen in den Niederungsbereichen von Briese und Tegeler Fließ sowie östlich von Zühlsdorf in Frage. Eine an naturschutzfachlichen Zielen orientierte Bewirtschaftung erfordert eine intensive Koordination und Kooperation zwischen Landwirten, Landschaftsplannern und der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger. Um den bestmöglichen naturschutzfachlichen Nutzen aus einer solchen Anpassung der Bewirtschaftung zu ziehen, sollte auf entwässerten Niedermoorstandorten auch eine Wiedervernässung geprüft werden. Dabei sind die Wasserstände so einzustellen, dass eine Bewirtschaftung der Flächen möglich bleibt.

Umwandlung Acker und
Intensivgründland in
Extensivgrünland,
Wiedervernässung von
Niedermoorböden

Gehölzpflanzungen

Gehölzpflanzungen (Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen und Hecken) dienen dem Ausgleich für Eingriffe in den Bestand an Einzelbäumen. Sie können nach den Bestimmungen der HVE auch eine Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelungen sein, wenn eine Mindestflächegröße von 100 m² erreicht wird. Gehölzpflanzungen sollten vorrangig in den ausgeräumten Ackerfluren um Schönfließ sowie östlich von Mühlenbeck erfolgen. Anzustreben sind lineare Gehölzpflanzungen (Baumreihen, Feldhecken) an Wegen. Auch die Anlage von Gehölzstreifen an natürlichen Fließgewässern und Entwässerungsgräben im Bereich der Ackerfluren sind empfehlenswerte Maßnahmen zum Ausgleich. Planungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, um die Gewässerunterhaltung nicht zu beeinträchtigen. Entsprechend den Regelungen von § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei Planungen die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen, für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Gehölzpflanzungen

An den Ortsrändern kann zudem die Neuanlage und Wiederherstellung von Streuobstwiesen eine Maßnahme zum Ausgleich sein.

Aufforstung von und Umbau zu naturnahem Wald

Die Kompensation von Eingriffen in Waldbiotope erfolgt nach den Vorgaben der HVE grundsätzlich waldbrechtlich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu

Aufforstung von und Umbau
zu naturnahem Wald

§ 8 LWaldG unter Hinzuziehung des naturschutzrechtlichen Kompensationsanfordernisses. Wegen des großen Anteils an Waldflächen im Gemeindegebiet ist die Neupflanzung von Wald kein primäres naturschutzfachliches Ziel. Vielmehr sollte vorrangig ein naturnaher Umbau der bestehenden Waldflächen, insbesondere der monostrukturierten Kieferforste, erfolgen.

Im Hinblick auf den übergeordneten Biotopverbund und Verbundeffekte mit anderen Biotoptypen sind die Forstflächen in den Niederungsbereichen von Briese und Tegeler Fließ sowie im Bereich Bahrenbruch / Rennebruch vorrangiges Maßnahmenziel.

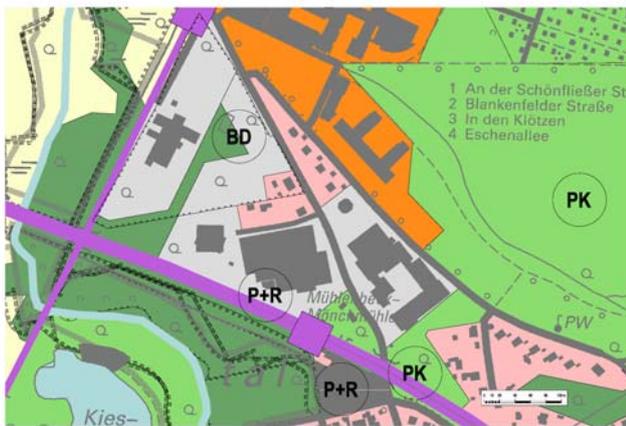
11.6 Besonderer Artenschutz

Systematische Erfassungen zu besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten auf den neuen Bauflächen liegen nicht vor. Die im Rahmen der Landschaftsplanung ermittelten Bestandsdaten (faunistische Daten der Naturschutzstationen und sonstige Quellen) geben keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder bedrohter Arten. Die von Überplanung betroffenen Biotope lassen jedoch das Vorkommen verschiedener besonders geschützter Tierarten wahrscheinlich erscheinen. So ist grundsätzlich mit den Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen und der Zauneidechse zu rechnen.

Artspezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können auf nachgelagerten Planungsebenen ermittelt und durchgeführt. Eine Maßnahmenplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist angesichts der voraussichtlich betroffenen Arten weder erforderlich noch sinnvoll.

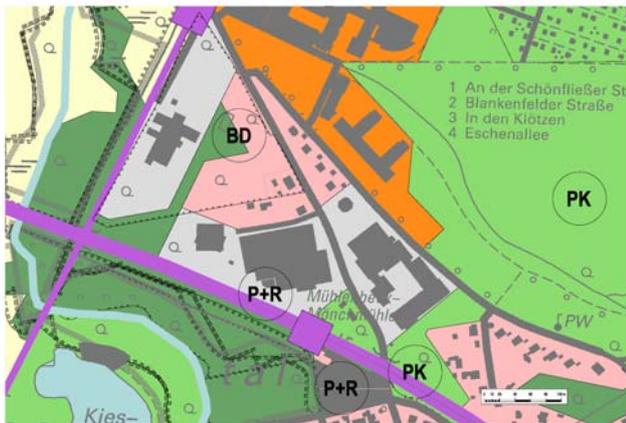
Besonderer Artenschutz

12. ANHANG

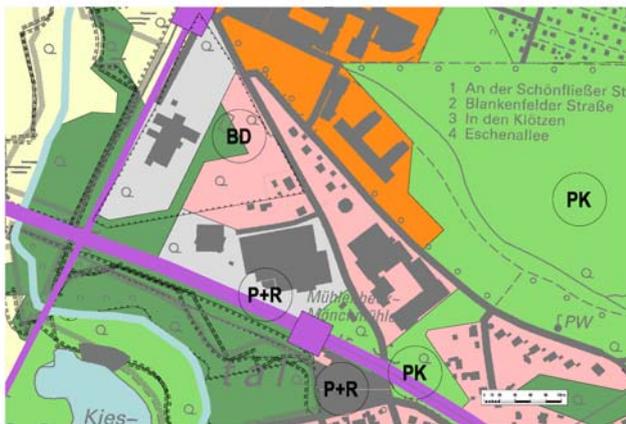


Planungsvarianten
Bereich S-Bahnhof
Mühlenbeck-Mönchmühle:

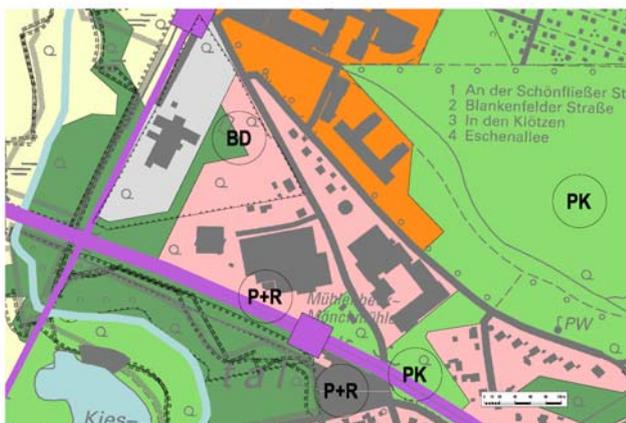
Bestandsorientiert,
Vorrang Gewerbe



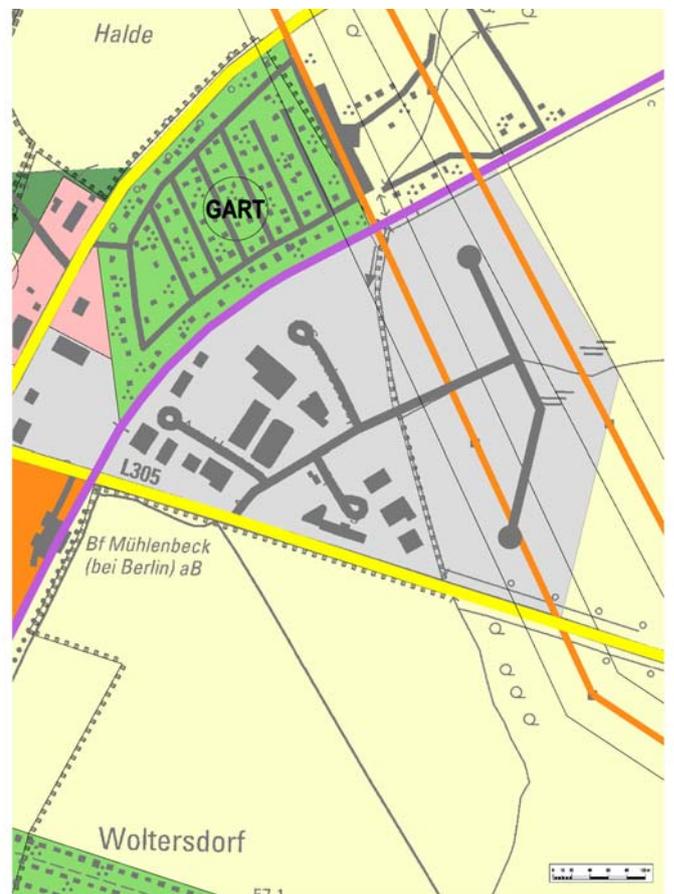
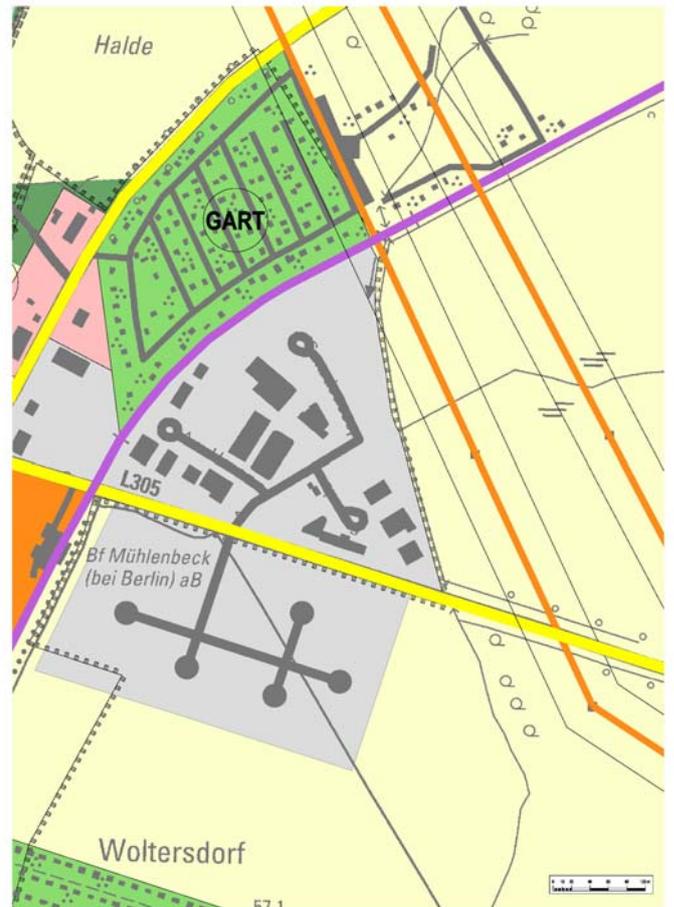
Bestandsorientiert,
geringfügige Erweiterung Wohnen



Umstrukturierung,
Erweiterung Wohnen
nördlich der Kastanienallee



Umstrukturierung,
Wohnungsbau-schwerpunkt am S-Bahnhof
und künftigen Haltepunkt der Heidekrautbahn



**Planungsvarianten Gewerbegebiet
Am Hasensprung**

- links oben: Bestand
- rechts oben: Erweiterung nach Nordwesten
- rechts unten: Ergänzung nach Süden

Planungsvarianten
Gewerbegebiet Am Jägerhof



Bestand



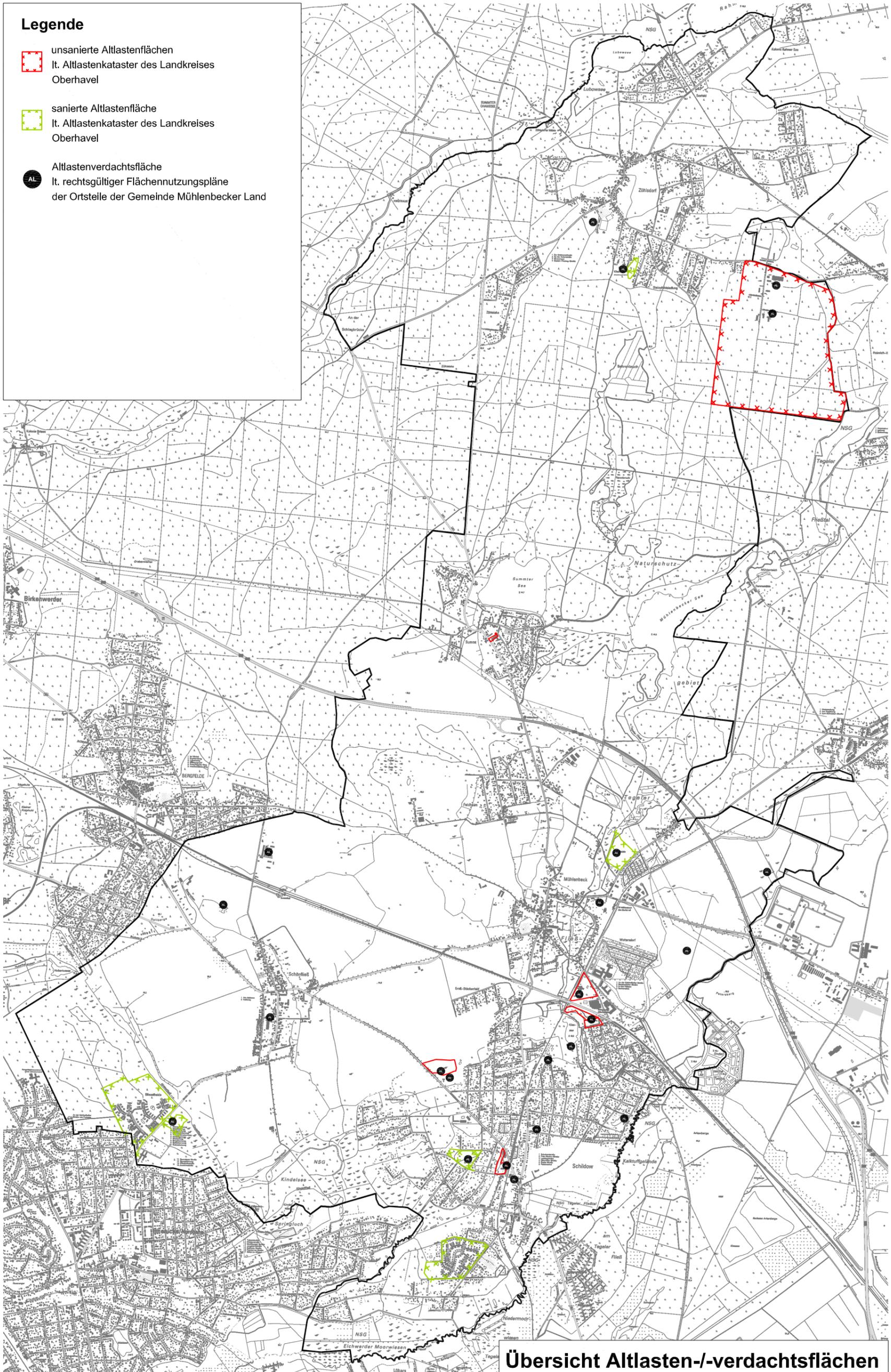
Erweiterung
Erschließung über Straße Am Jägerhof
Ausbau der Anschlussstelle



Erweiterung
Erschließung über
neue Erschließungsstraße im Norden

Legende

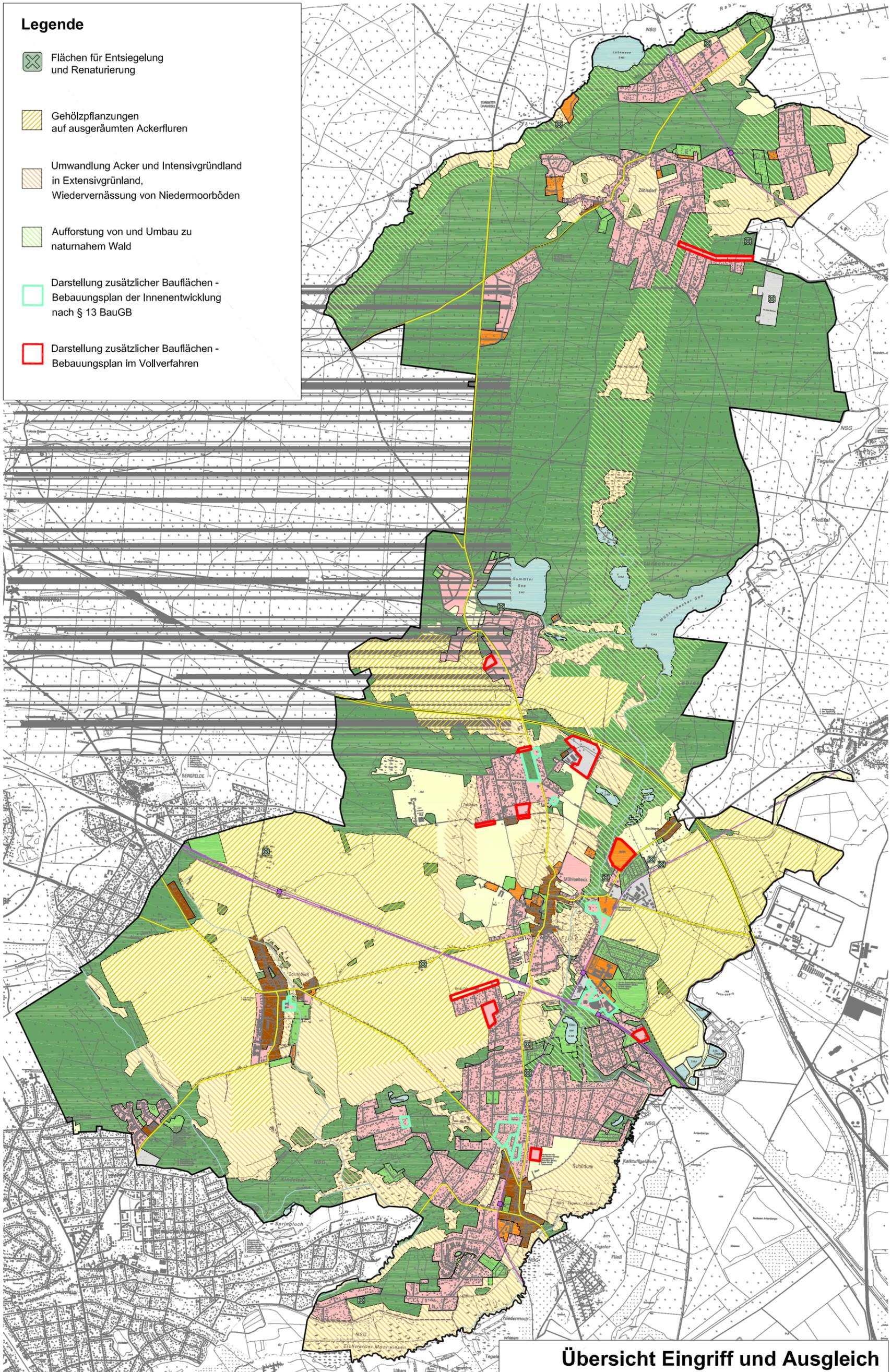
-  unsanierte Altlastenflächen
lt. Altlastenkataster des Landkreises
Oberhavel
-  sanierte Altlastenfläche
lt. Altlastenkataster des Landkreises
Oberhavel
-  Altlastenverdachtsfläche
lt. rechtsgültiger Flächennutzungspläne
der Ortsteile der Gemeinde Mühlenbecker Land



Übersicht Altlasten-/verdachtsflächen

Legende

-  Flächen für Entsiegelung und Renaturierung
-  Gehölzpflanzungen auf ausgeräumten Ackerfluren
-  Umwandlung Acker und Intensivgrünland in Extensivgrünland, Wiedervernässung von Niedermoorböden
-  Aufforstung von und Umbau zu naturnahem Wald
-  Darstellung zusätzlicher Bauflächen - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB
-  Darstellung zusätzlicher Bauflächen - Bebauungsplan im Vollverfahren



Übersicht Eingriff und Ausgleich