

**Gemeinde Mühlenbecker Land**

**Begründung  
zu der  
Änderung des Flächennutzungsplans  
der Gemeinde Mühlenbecker Land  
für den Teilbereich  
"Verbrauchermarkt Hermann-Grüneberg-Straße"**

Fassung vom 13. September 2021

**Planungsträger:** Gemeinde Mühlenbecker Land  
Gemeindeverwaltung, FD Bauordnung, Planung  
Liebenwalder Str. 1, 16567 Mühlenbecker Land  
Ansprechpartner: Fr. Bretall  
Tel: (033056) 84121, Fax: (033056) 84170  
E-Mail: [bretall@muehlenbecker-land.de](mailto:bretall@muehlenbecker-land.de)

**Planverfasser:** SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
M. Sc. Julian Beutling

Umweltplanung  
Bacher Landschaftsarchitekten  
Bacher Landschaftsarchitekten  
Hauptstr. 6, 10827 Berlin  
Tel.: 030 6650 8630  
E-Mail: [info@bacher-la.de](mailto:info@bacher-la.de)  
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>6</b>
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
I.2	Beschreibung des Plangebietes	6
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
I.2.2	Räumliche Einordnung innerhalb des Gemeindegebietes / benachbarte Nutzungen	8
I.2.3	Flächennutzung	8
I.3	Planerische Ausgangssituation	9
I.3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
I.3.2	Landschaftsplan	11
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
I.5	Standortalternativen	11
<b>II</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
II.1	Einleitung	14
II.1.1	Umweltprüfung	14
II.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Planänderung	15
II.1.3	Darstellung FNP relevanter Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für die Planänderung von Bedeutung und der Art deren Berücksichtigung	16
II.1.3.1	Fachgesetze	16
II.1.3.2	Fachplanungen	18
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
II.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden	21
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
II.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
II.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
II.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
II.2.6	Zusätzliche Angaben	28
II.2.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	28
II.2.6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	28

II.2.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
<b>III. Planinhalt und Abwägung</b>	<b>29</b>
III.1 Wesentlicher Inhalt der Planänderung	29
III.2 Abwägung	29
III.2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	29
III.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	30
III.2.3 Abwägungsfazit	30
<b>IV. Sonstige Auswirkungen der Planänderung</b>	<b>32</b>
<b>V Verfahren</b>	<b>33</b>
<b>VI Rechtsgrundlagen</b>	<b>34</b>
<b>VII Quellenverzeichnis</b>	<b>36</b>

## Vorbemerkungen

### **Rechtscharakter**

Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Nach § 2a BauGB sind in dieser Begründung *"entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht [...] die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen [...]"*.

Da nach § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten, sind die o. g. Aussagen auch für dieses FNP-Änderungsverfahren anzuwenden.

### **Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, *"[...] in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden [...]"*. Da sich dieses Erfordernis der Umweltprüfung auf alle Bauleitpläne (Bauleitplan-Arten) bezieht, hat die inhaltliche Bewältigung dieser Umweltprüfung die entsprechende Planungsebene zu berücksichtigen, auf der sie durchgeführt wird. Aus diesem Grund sind im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplan-Änderung angemessen verlangt werden kann.

## **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits für den Einzelhandel genutzte Fläche. Gegenwärtig besteht ein Verbrauchermarkt mit ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere gewerbliche Einrichtungen. Im Zuge der steigenden Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Mühlenbecker Land sowie sich ändernde Flächenanforderungen für Einzelhandelseinrichtungen stoßen die Kapazitäten des aktuellen Verbrauchermarktes an ihre Grenzen. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> in Verbindung mit einem Neubau des Verbrauchermarktes gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> der Gemeinde Mühlenbecker Land beabsichtigt. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Standortes zu gewährleisten, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in ihrer Sitzung am 13. Mai 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr.43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" gefasst. Ein Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung.

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 28. Februar 2002 ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dargestellt. Da nach den Entwicklungsgrundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln sind, wird hinsichtlich der generellen Zielvorstellung des Bebauungsplans (Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel") deutlich, dass der beabsichtigte Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem FNP entwickelbar ist.

Die bisherige FNP-Darstellung steht einer baulichen Nutzung dieser Fläche als Sonderbaufläche für Einzelhandel entgegen. Aufgrund dieser bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

### **I.2 Beschreibung des Plangebietes**

#### **I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst das Gebiet mit dem zweigeschossigen Sparkassen- und Dienstleistungsgebäude, dem EDEKA-Verbrauchermarkt und der dazugehörigen Stellplatzanlage. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hat eine Größe von rund 0,5 ha, er ist nicht identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans" GML 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße", da dieser auch Mischgebiet festsetzt und hierfür kein Änderungsbedarf im Flächennutzungsplan besteht.

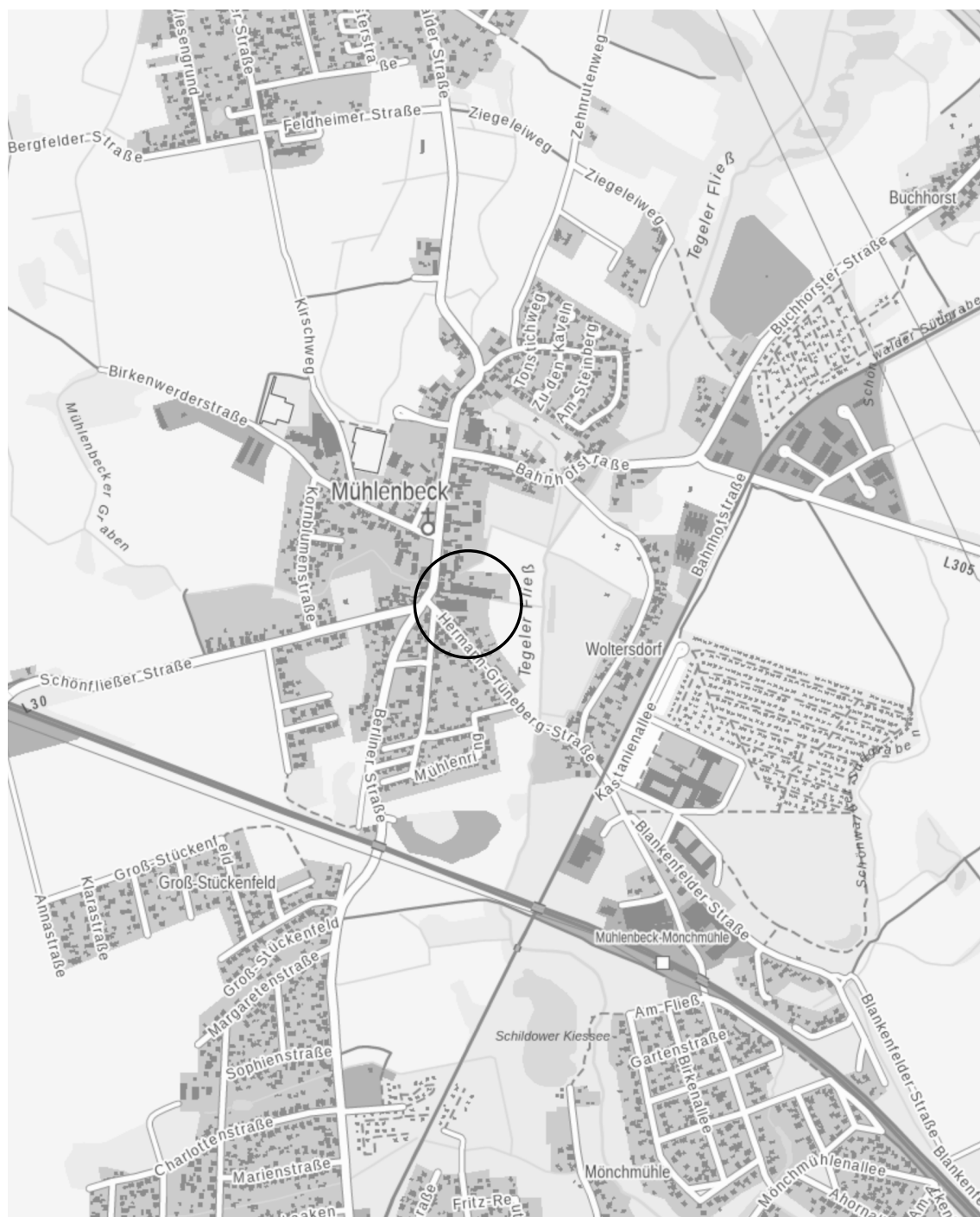


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, o.M.

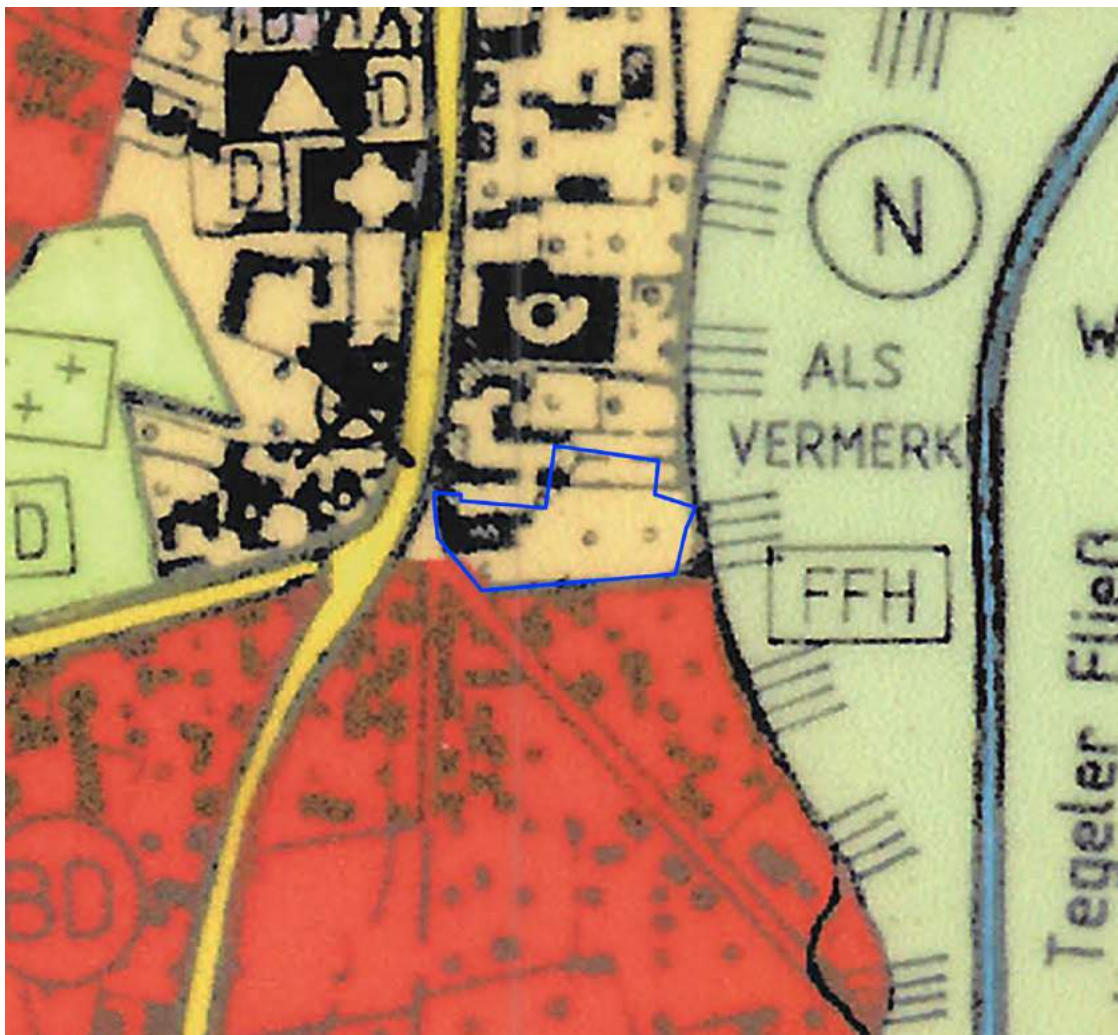


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP (Februar 2002) mit Markierung des Plangebietes, o.M.

### **I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Gemeindegebietes / benachbarte Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land, nordöstlich der Hermann-Grüneberg-Straße sowie östlich der Hauptstraße. Über die westlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße besteht eine Anbindung an die weiteren Ortsteile der Gemeinde Mühlenbecker Land sowie eine Verbindung nach Berlin über die in südliche Richtung abgehende Berliner Straße.

Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht Wohnbebauung. Nach Norden grenzen Wohn- und Geschäftshäuser an mit Geschäften wie z. B. einem Bäcker und einer Apotheke. Östlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" bzw. das Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ" an. Die Flächen werden zum Teil gartenbaulich genutzt. Nach Westen angrenzend befinden sich gemischt genutzte Flächen.

### **I.2.3 Flächennutzung**

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Fläche für den Einzelhandel genutzt. Es besteht ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 550 m<sup>2</sup> sowie eine dazugehörige Stellplatzanlage im Bereich des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Weiterhin befindet sich straßenseitig ein gewerblich genutztes, zweigeschossiges Gebäude im Plangebiet.



### **I.3 Planerische Ausgangssituation**

#### **I.3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Für die Flächennutzungsplan-Änderung sind folgende weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung relevant:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007: Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Die Planung ist mit dem Grundsatz zur vorrangigen Innenentwicklung (Grundsatz 5.1 LEP HR) vereinbar. Die Planungsabsicht entspricht den landesplanerischen Kriterien der Innenentwicklung.
- Die Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 6.1 LEP HR) werden in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Neubau des Verbrauchermarktes vom August 2020, erstellt von der BBE Handelsberatung GmbH, wurde das Planvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Einzelhandelsentwicklung landesplanerisch beurteilt:

*"Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden. Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Mühlenbecker Land ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bleibt. Inwiefern eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 jedoch auch außerhalb zentraler Orte möglich ist, wird nachfolgend geprüft.*

*Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen gemäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot). Gegen dieses Beeinträchtungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes bleibt auf das Gemeindegebiet von Mühlenbecker Land beschränkt, auch gegenüber Standorten in angrenzenden Gemeinden konnten keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden (vgl. Abschnitte 7 und 9.2). Benachbarte zentrale Orte und die Versorgung in benachbarten Gemeinden werden folglich nicht gefährdet.*

*Entsprechend Grundsatz 2.8 sollen neue oder zu erweiternde Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Die Gemeinde*

*Mühlenbecker Land verfügt über keine zentralörtliche Funktion, das Vorhaben konzentriert sich ausschließlich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundenbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht gängigen Markt Konzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Mühlenbecker Land.*

*Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Als Ort ohne zentralörtliche Funktion bezieht sich dieser für die Gemeinde Mühlenbecker Land lediglich auf das Gemeindegebiet. Bezogen auf das dort vorhandene Marktpotenzial erzielt das Planvorhaben ausschließlich eine Bindungsquote von 14% (vgl. Abschnitt 9.1).*

*Nach dem Ziel 2.12 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Zudem wird festgelegt, dass die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreiten darf und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden müssen.*

*Hierzu ist festzustellen:*

- *Gemeinsam mit dem ALDI-Lebensmitteldiscounter ist der Vollsortimenter EDEKA ein wichtiger Nahversorger in Mühlenbeck, der mit dem Ersatzneubau gesichert und qualifiziert wird.*
- *Der Standort befindet sich im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Zentrum Ortsteil Mühlenbeck.*
- *Die für den Einzelhandel relevante Verkaufsfläche beträgt 1.463 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter der Grenze von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.*
- *Der EDEKA-Markt bietet auf rund 95% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an, so dass die Grenze von 75% eingehalten wird.*

*Das Vorhaben ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.<sup>12</sup>*

Ziele der Raumordnung stehen der Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen. Dies wurde mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit der Stellungnahme vom 15. Januar 2021 bestätigt.

### **Regionalplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (rechtskräftig seit 2020)
- Sachlicher Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" (teilweise rechtskräftig seit 2019)
- Sachlicher Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" (rechtskräftig seit 2012)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der Ortsteil Mühlenbeck wurde im

sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung, der Vorranggebiete für Freiraum, der Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutende Kulturlandschaft" sowie außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung. Das östlich angrenzende Naturschutzgebiet ist mit der Festlegung "Vorranggebiet Freiraum" regionalplanerisch gesichert. Durch die Planungsabsicht ist eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes nicht zu erwarten. Mit der Stellungnahme vom 15. Januar 2021 wurde vonseiten der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen der Regionalplanung bestätigt.

### **I.3.2 Landschaftsplan**

Für das Plangebiet existiert der Vorentwurf zum Landschaftsplan aus dem Jahr 2016. Dieser Landschaftsplan-Vorentwurf sieht für Siedlungsgebiete folgende Entwicklungsziele vor:

Neubauten sind in Dimensionierung und Gestaltung der umgebenden Bebauung anzupassen

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Bodenversiegelung sind, z. B. durch den Einsatz von wasser- und luftdurchlässigen Wegebekanntungen zu minimieren
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Eingrünung des Siedlungsrandes zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung
- weitestgehende Schonung des Baumbestandes, insbesondere von Streuobstwiesen
- naturnahe Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, ggf. Fassadenbegrünung

Des Weiteren sieht der Landschaftsplan als Entwicklungsziel die Ausnutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich vor, um eine Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich zu reduzieren. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Vorrangfläche für die Innenentwicklung aus. Die vorliegenden Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung tragen diesem Entwicklungsziel Rechnung.

### **I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Planungsüberlegung zur Errichtung eines neuen Verbrauchermarktes und somit der Verbesserung der Nahversorgungssituation basiert auf dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land. Im Einzelhandelskonzept wird die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes von 550 m<sup>2</sup> auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer Standortverlagerung vorgesehen. Aufgrund von Faktoren wie Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnissen soll die Erweiterung der Verkaufsfläche und der damit verbundene Neubau des Verbrauchermarktes am Standort des Bestandsmarktes realisiert werden. Für den Ortsteil Mühlenbeck kann mit der Erweiterung der Verkaufsfläche eine quantitativ und qualitativ bessere Nahversorgungssituation erwirkt werden.

### **I.5 Standortalternativen**

Als Alternativstandort für den Verbrauchermarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteiles Mühlenbeck käme der im Rahmen des Einzelhandelskonzept

angestrebte Standort auf dem ehemaligen Fabrikgelände (Hauptstraße 22) in Frage (siehe Abb. 3).



Abb. 3: Alternativstandort Hauptstraße 22, Mühlenbeck (Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation, Februar 2021)

Da dieser Standort jedoch für die Deckung des Wohnungsbedarfs (insbesondere für Senioren) als Wohngebiet entwickelt werden soll und dafür ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, steht die Fläche nicht mehr für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes zur Verfügung. Alternativ könnte das Vorhaben auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden. Hierfür käme aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens nur der zentrale Versorgungsbereich Schildow in Frage.



Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich OT Schildow (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, 2016)

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land sieht jedoch neben dem REWE-Standort keinen weiteren Vollsortimenter vor. Aus diesen Gründen ist der gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes am geeignetsten.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes mit einem Verbrauchermarkt ist eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes naheliegend. Zudem können aktuell bestehende Defizite des Standortes durch die städtebauliche Planung im Zusammenhang mit dem neuen Verbrauchermarkt ausgeräumt werden.

## **II Umweltbericht**

### **II.1 Einleitung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits für den Einzelhandel genutzte Fläche. Gegenwärtig besteht ein Verbrauchermarkt mit ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere gewerbliche Einrichtungen. Im Zuge der steigenden Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Mühlenbecker Land sowie sich ändernde Flächenanforderungen für Einzelhandelseinrichtungen stoßen die Kapazitäten des aktuellen Verbrauchermarktes an ihre Grenzen. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> in Verbindung mit einem Neubau des Verbrauchermarktes gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes<sup>3</sup> der Gemeinde Mühlenbecker Land beabsichtigt. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Standortes zu gewährleisten, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in ihrer Sitzung am 13. Mai 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr.43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" gefasst. Ein Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung.

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 28. Februar 2002 ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dargestellt. Da nach den Entwicklungsgrundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln sind, wird hinsichtlich der generellen Zielvorstellung des Bebauungsplans (Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel") deutlich, dass der beabsichtigte Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem FNP entwickelbar ist.

Die bisherige FNP-Darstellung steht einer baulichen Nutzung dieser Fläche als Sonderbaufläche für Einzelhandel entgegen. Aufgrund dieser bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

#### **II.1.1 Umweltprüfung**

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft fest gelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den oben genannten Buchstaben a, c und d. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist die Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" (Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck) und die durch die Planänderung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann." Diese ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) beschrieben und bewertet.

#### **Räumliche Abgrenzung (Untersuchungsrahmen)**

Es wird davon ausgegangen, dass für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung der Geltungsbereich der Änderungsfläche (Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes "Hermann-Grüneberg-Straße") und die unmittelbar angrenzenden Flächen ausreichend sind. Insbesondere sind Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet mit zu berücksichtigen. Eine Abstimmung des Untersuchungsrahmens fand bislang nicht statt.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen und in der engeren und weiteren Umgebung des Plangebietes wahrgenommen werden. Weitere Einzelheiten zur räumlichen Ausdehnung der Untersuchungsräume werden innerhalb der nachfolgenden schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltbelange dargelegt. Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

#### **II.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Planänderung**

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes "Verbrauchermarkt Hermann-Grüneberg-Straße" befindet sich zentral im Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land, nordöstlich der Hermann-Grüneberg-Straße sowie östlich der Hauptstraße. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hat eine Größe von rund 0,5 ha.

Es ist beabsichtigt, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes den Standort für den Einzelhandel planungsrechtlich zu sichern. Es ist vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplanes GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" einen Verbrauchermarkt als Ersatz für den vorhandenen Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> zu errichten. Durch die Änderung des

Flächennutzungsplanes soll die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden.

### **II.1.3 Darstellung FNP relevanter Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für die Planänderung von Bedeutung und der Art deren Berücksichtigung**

#### **II.1.3.1 Fachgesetze**

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

#### **Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Verbrauchermarkt Hermann-Grüneberg-Straße" wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a BauGB durchgeföhrt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeföhrt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

#### **Beurteilung von Eingriffen**

Es sind nach § 1a BauGB Eingriffe auszugleichen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

#### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.<sup>4</sup>

##### *Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot*

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

##### *Störungsverbot*

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).



### *Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

### **Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land**

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 8. Mai 2017 beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde.

Geschützt sind:

- Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfang (StU) von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sind.
- Für Eichen, Buchen, Ulmen, Linden und Tannen gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm.
- Alle Bäume, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang, die Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne dieser Satzung darstellen oder aus landeskulturellen Gründen gepflanzt wurden.

Liegt der Kronenansatz unter 1,3 m Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

- Obstbäume mit Ausnahme von Walnüssen, Esskastanien und Ebereschen, Weiden, Pappeln und Fichten
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes Brandenburg
- Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie zu gewerblichen Zwecken dienen
- Bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen
- Abgestorbene Bäume

Als Ersatzpflanzungen ist - bei Vorlage einer Ausnahmegenehmigung von der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land - die Pflanzung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm sowie Nadelbäumen mit einer Mindestgröße von 175 – 200 cm möglich. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm ist für jede weiteren angefangenen 50 cm ein zusätzlicher Baum in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. Alternativ können für einen zu pflanzenden Baum auch 2 Obstbäume der in der Anlage 2 zur Gehölzschutzsatzung aufgeführten alten Obstbaumarten gepflanzt werden. Im Einzelfall kann auch die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit einem stärkeren Stammumfang genehmigt werden. Des Weiteren kann auch die Pflanzung von 6 m Hecke aus den in Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land aufgeführten Gehölzarten als Ersatzpflanzung anerkannt werden.

### **II.1.3.2 Fachplanungen**

#### **Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind folgende weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung relevant:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007: Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
- Die Planung ist mit dem Grundsatz zur vorrangigen Innenentwicklung (Grundsatz 5.1 LEP HR) vereinbar. Die Planungsabsicht entspricht den landesplanerischen Kriterien der Innenentwicklung.
- Die Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 6.1 LEP HR) werden in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben.

Ziele der Raumordnung stehen der Flächennutzungsplan-Änderung "Verbrauchermarkt Hermann-Grüneberg-Straße" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Neubau des Verbrauchermarktes vom August 2020, erstellt von der BBE Handelsberatung GmbH, wurde das Planvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Einzelhandelsentwicklung landesplanerisch beurteilt (siehe Kap. I.3.1).

#### **Regionalplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (rechtskräftig seit 2020)

- Sachlicher Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" (teilweise rechtskräftig seit 2019)
- Sachlicher Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" (rechtskräftig seit 2012)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der Ortsteil Mühlenbeck wurde im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung, der Vorranggebiete für Freiraum, der Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutende Kulturlandschaft" sowie außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung. Das östlich angrenzende Naturschutzgebiet ist mit der Festlegung "Vorranggebiet Freiraum" regionalplanerisch gesichert. Durch die Planungsabsicht ist eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes nicht zu erwarten.

### **Landschaftsplanung**

#### Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im Landschaftsrahmenplan die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.<sup>5</sup>

#### Landschaftsplan

Für das Plangebiet existiert der Vorentwurf zum Landschaftsplan aus dem Jahr 2016. Dieser Landschaftsplan-Vorentwurf sieht für Siedlungsgebiete folgende Entwicklungsziele vor:

Neubauten sind in Dimensionierung und Gestaltung der umgebenden Bebauung anzupassen

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Bodenversiegelung sind, z. B. durch den Einsatz von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen zu minimieren
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Eingrünung des Siedlungsrandes zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung
- weitestgehende Schonung des Baumbestandes, insbesondere von Streuobstwiesen
- naturnahe Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, ggf. Fassadenbegrünung

Des Weiteren sieht der Landschaftsplan als Entwicklungsziel die Ausnutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich vor, um eine Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich zu reduzieren. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Vorrangfläche für die Innenentwicklung aus. Die vorliegenden Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung tragen diesem Entwicklungsziel Rechnung.

### **Sonstige Fachplanungen**

#### *Einzelhandel*

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land i. d. F. von 2016 innerhalb des schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns Mühlenbeck. Einer der beiden flächengrößten Anbieter im

Ortsteilzentrum ist derzeit der EDEKA-Verbrauchermarkt im Plangebiet. Gemäß Einzelhandelskonzept sollen unter Berücksichtigung der Leitlinien des Einzelhandelskonzepts die strukturellen Defizite mit dem Neubau ausgeräumt sowie die Verkaufsfläche erhöht werden. Mit Umsetzung der Planung können eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Mühlenbeck sowie eine höhere Umsatzerwartung erreicht werden.

Entgegen des Einzelhandelskonzepts wird der Verbrauchermarkt im Ortsteil Mühlenbeck nicht an einen anderen Standort verlagert, sondern am Bestandsstandort umgesetzt.

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **II.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden**

#### **Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet "Tegeler Fließtal" DE 3346-304, das gleichzeitig als NSG "Tegeler Fließtal" DE 3346-505 geschützt ist. Des Weiteren grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" (DE 3246-502) unmittelbar an das Plangebiet an.

Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Die Allee entlang der Hauptstraße ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

#### **Fläche**

Das Plangebiet ist zum großen Teil durch die derzeitige Nutzung versiegelt und anthropogen überformt.

#### **Boden**

Im Bereich der Ortslage Mühlenbeck herrschen Böden aus Sand mit Böden aus Sand über Lehm vor. Es sind überwiegend Braunerden, z. T. lessiviert (= Verlagerung von Tonteilchen durch Sickerwasser) aus Sand über Schmelzwassersand vorzufinden.

Die ursprünglichen Böden sind mehr oder weniger stark versiegelt, verdichtet und in ihrer natürlichen Horizontierung verändert. Große Anteile sind mit Gebäuden überbaut und als Verkehrs- oder sonstige Nutzfläche befestigt. Auch unversiegelte Böden sind oftmals verdichtet.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt zwischen 30 und 50, verbreitet auch kleiner als 30. Der Boden besitzt eine geringe landwirtschaftliche Bedeutung.

#### **Wasser**

Der größte Teil der Ortslage Mühlenbeck, und damit die Braunerden der Grundmoränenbildung, zeichnen sich durch einen vorherrschend fehlenden Grund- und Stauwassereinfluss aus. Das Grundwasser besitzt eine hohe bis sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Das Tegeler Fließ liegt in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Obere Havel 3. Der Grundwasserkörper befindet sich chemisch und quantitativ in einem guten Zustand. Hinsichtlich der Nitratbelastung ist der Zustand als gut zu bewerten. Der unbedeckte Grundwasserleiterkomplex hat insgesamt eine Mächtigkeit von bis zu 3 m. Das Rückhaltevermögen des Grundwasserleiterkomplexes 1 ist gering. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt ca. 1,0 m.

#### **Pflanzen und Biotoptypen**

##### **Untersuchungsmethode**

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 23.07.2020 eine Begehung durchgeführt. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden nachfolgend kurz beschrieben.

##### **Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Verbrauchermarkt einschließlich der Stellplatzanlagen gekennzeichnet. Ausschließlich in den Randbereichen befinden sich

Gehölzbestände aus Weiden, Linden und Eichen. Ca. 80 % des Plangebietes sind vollständig versiegelt. Das benachbarte Grundstück ist durch aufgelassene Gewächshausanlagen gekennzeichnet.

Entlang der Hauptstraße steht eine Allee aus Linden und einzelnen Kastanien unterschiedlichen Alters. An das Plangebiet grenzt im Norden und Süden Wohnbebauung an. Im Westen verläuft die stark befahrene Landesstraße 21 durch die Ortslage von Mühlenbeck. Das Plangebiet besitzt eine mittlere bis geringe ökologische Bedeutung.

### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

### **Tiere**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG)**

Zur Erfassung des Bestandes an Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien wurde im Jahr 2020 eine Kartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Der ausführliche Bericht ist in der ergänzenden Planunterlage A enthalten.

Auf der untersuchten Fläche sind als Lebensraum für geschützte Tierarten drei Teilbereiche zu unterscheiden:

- Versiegelte und bebaute Flächen im Süden,
- Flächen der alten Gärtnerei im Norden,
- Unbefestigter Weg mit Randgehölzen im Süden und Südwesten.

Die versiegelten und bebauten Bereiche haben nur einen eingeschränkten Wert für geschützte Tierarten und sind als naturfern zu charakterisieren. Sie können nur als Quartiere und Verstecke für Fledermäuse sowie als Nistplätze für Gebäudebrüter einen ökologischen Wert entwickeln. Die Dachkanten sind als Tagesverstecke für Fledermäuse (Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermäuse) geeignet. Dort sind insbesondere Zwergfledermäuse zu erwarten. Die umgebenden Bereiche sind demgegenüber als Lebensraum für verschiedene Arten geeignet. Insbesondere die dichter bewachsenen Teilbereiche am Wegrand im Südosten bieten in Verbindung und durch die Vernetzung mit dem anschließenden Tegeler Fließ vielfältige Lebensräume. Auf der Planfläche selbst sind zum weitaus überwiegenden Teil nur weniger anspruchsvolle Arten zu erwarten. Jedoch bieten die Koniferen und der Gehölzbewuchs an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Nahrung und Nistmöglichkeiten für Höhlen- Gebüsch- und Freibrüter. Für Insektenarten, die in der FFH-Richtlinie geführt werden (z.B. Heldbock, Gr. Feuerfalter) existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

#### *Brutvögel*

Im Plangebiet sowie in den Randbereichen wurden im Rahmen der Kartierung 19 Brutvogelarten mit insgesamt 30 Brutpaaren festgestellt. Häufigste Arten sind der Haussperling (5 Brutpaare) und die Amsel (3 Brutpaare).

Nicht bei allen nachgewiesenen Brutvögeln ist vollkommen sicher, dass der Neststandort in der Planfläche liegt. Das Plangebiet ist aber zumindest wesentlicher Teil des Brutrevieres, so dass ohne diese Fläche die Brutvögel nicht auftreten könnten. Nur der Bestand einer nachgewiesenen Art gilt als gefährdet (Star: Deutschland, 1 BP). Drei weitere Arten werden in einer Vorwarnliste aufgeführt (Deutschland: Haussperling 5 BP, Kuckuck 1BP;

Brandenburg: Girlitz 2 BP). Durch den Nachweis von fünf in Baumhöhlen nistenden Brutpaaren (Blaumeise, Kohlmeise, Star) ist auch das Vorkommen einer entsprechenden Zahl an Baumhöhlen nachgewiesen. Sie sind als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Auch die sechs Brutplätze von Hausrotschwanz und Haussperling sind als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Im Falle eines Verlustes sind diese Nistplätze zu kompensieren.

#### *Fledermäuse*

Im Plangebiet sind die in Brandenburg häufigsten Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen. Hinweise auf weitere Arten wurden im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht gefunden. Im Rahmen der Begehungen wurden Spaltenverstecke an Gebäuden festgestellt. Für die Zwergfledermaus wurde ein Wochenstubenquartier unter der Dachkante des Gebäudes mit ca. 20 Individuen nachgewiesen. Des Weiteren nutzen auch Zwergfledermäuse Spalten an Gebäuden als Sommerquartier. Auf Grund der Nähe zum Tegeler Fließ ist davon auszugehen, dass zahlreiche Abendsegler im Plangebiet jagen. Ein Quartiersbezug ist hier jedoch nicht zu erkennen. Die Fläche ist insbesondere als Vernetzungsstruktur zum Tegeler Fließ hin von Bedeutung. In der Umgebung existiert ein Wochenstubenquartier der Breitflügelfledermaus mit 40 Weibchen.

#### *Sonstige Arten*

Auf Grund der starken Versiegelung des Plangebietes ist das Vorkommen von Reptilien oder Amphibien nicht zu erwarten. Für das Vorkommen von Heldbock und Eremit sind keine geeigneten Strukturen auf der Planfläche vorhanden. Es stehen keine Eichen in genügender Zahl und ausreichenden Alters für den Heldbock auf der Planfläche. Für den Eremiten sind die vorhandenen Baumhöhlen klein, um das erforderliche Mulmvolumen zu bieten.

### **Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität<sup>6</sup>.

Das Plangebiet wird durch den bestehenden Verbrauchermarkt gekennzeichnet. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird als gering eingestuft.

### **Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Westen und dem kontinental geprägten Osten Europas. Kleinräumig betrachtet ist es dem Niederungsklima der Landesmitte Brandenburg zuzuordnen, das sich durch eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 480-540 mm sowie schwach ausgeprägte Jahressummen von Lufttemperatur und Niederschlag auszeichnet.

Da die Gemeinde Mühlenbecker Land über keine eigene Klimamessstation verfügt, beziehen sich die nachstehenden Angaben der relevanten Klimagrößen auf die nahegelegene Messstation in Oranienburg-Lehnitz. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,9°C. Der Januar ist mit durchschnittlich 0,6°C der kälteste, der Juli mit 18,0°C im Mittel der wärmste Monat. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 163 Tagen.

Das Plangebiet besitzt auf Grund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für das Mikroklima.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist überwiegend durch den vorhandenen Verbrauchermarkt und die Stellplatzanlage gekennzeichnet. Es ist vollständig eingezäunt und nicht zugänglich und besitzt daher für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahe Erholungsnutzung keine Bedeutung.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70094, dem mittelalterlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtlichen, insbesondere bronzezeitlichen Siedlung.

### **Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Landesstraße 21 (Hauptstraße) an. Als Ortsdurchfahrt durch die Ortslage Mühlenbeck ist die Straße stark befahren, so dass Auswirkungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind. Durch den Neubau des Verbrauchermarktes wird der Markt an die heutigen Bedingungen angepasst. Auch eine barrierefreie Nutzung wird ermöglicht. Durch die Entwicklung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes kann es zu anlagenbedingten Lärmbelastungen kommen, die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkt. Die Immissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu behandeln.

### **Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

## **II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Das Plangebiet liegt in keinem europarechtlich gesicherten oder nationalen Schutzgebiet. Die Auswirkungen, die von einer geplanten Bebauung des Gebietes ausgehen, gehen nicht über die Grenzen des Plangebietes hinaus, so dass Auswirkungen auf das angrenzende Natura 2000-Gebiet und das Naturschutzgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet nicht zu erwarten sind. Mögliche Beeinträchtigungen durch an die Schutzgebiete heranrückende Bauungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen.

### **Fläche**

Das Plangebiet ist durch den Verbrauchermarkt sowie die bereits als Stellplätze versiegelten Flächen gekennzeichnet. Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung trägt zu einer zeitgemäßen Umgestaltung der Flächennutzung bei.

### **Boden**

Aufgrund der Flächennutzungsplan-Änderung ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Veränderung der Versiegelung von Flächen möglich. Die potenzielle Erhöhung der Versiegelung ist entsprechend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu kompensieren.



### **Wasser**

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung.

### **Pflanzen und Biotoptypen**

Durch eine Bebauung der Fläche können in den Randbereichen Ruderalfluren von geringer Bedeutung sowie einzelne Bäume verloren gehen. Die Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zu kompensieren.

### **Tiere**

Für Fledermäuse und Brutvögel ist ein Konfliktpotential in geringem Umfang zu erkennen. Durch eine Bebauung der Fläche werden die Lebensräume geschützter Arten in geringem Maße eingeschränkt.

Eine Betroffenheit von Vögeln kann insbesondere auch für die im angrenzenden FFH-Gebiet brütenden Vogelarten entstehen und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu behandeln.

Durch einen Abriss des Bestandsgebäudes würden Tagesquartiere für Fledermäuse sowie ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen verloren gehen. Des Weiteren wären Brutplätze von Gebäudebrütern wie Haussperling und Hausrotschwanz betroffen, die dauerhaft geschützte Lebensstätten darstellen. Durch die Fällung von Bäumen können Brutplätze von Baum- und Gebüschbrütern verloren gehen. Von diesen sind insbesondere die Nistplätze von Höhlenbrütern wie Blau- und Kohlmeise als geschützte Lebensstätten zu bewerten.

Insgesamt gelten 11 Nistplätze als dauerhaft geschützt (6 Nistplätze an Gebäuden und 5 Nistplätze in Baumhöhlen).

Für Breitflügelfledermäuse ist die Planfläche für den Erhalt der Wochenstubenkolonie nicht von Bedeutung, da die Fläche bereits bebaut ist und zur Hauptstraße hin ein geschlossener Riegel besteht.

Auswirkungen auf möglicherweise am Gewässer lebende Amphibien sind nicht zu erwarten.

### **Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

### **Klima und Luft**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich keine weiteren Flächen versiegelt. Eine Veränderung des Mikroklimas ist daher nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gekennzeichnet. Eine Neuordnung der Flächen hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die siedlungsnaher Erholung.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70094, dem mittelalterlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtlichen,

insbesondere bronzezeitlichen Siedlung. Bei einer weiteren Bebauung der Fläche sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Vonseiten des Landesdenkmalamtes wurde auf folgende Regelungen des Denkmalschutzes hingewiesen:

*"Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.*

*Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG)."* (Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmale vom 7. Mai 2021)

### **Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich der Verbrauchermarkt durch den Neubau vergrößern kann. Unmittelbare Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt lassen sich aufgrund der Flächennutzungsplan-Änderung nicht konkret ermitteln und sind voraussichtlich erst dann zu erwarten, wenn die Plangebietsfläche auf der Grundlage eines Bebauungsplans entwickelt wird.

Die Sicherung der Nahversorgung am Standort wirkt sich positiv auf die Bevölkerung aus. Mögliche Belastungen durch Lärmimmissionen sind im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens zu ermitteln und entsprechen zu behandeln.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung nicht zu erwarten.

### **Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Flächennutzungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild wird sich das Vorhaben positiv auswirken. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

#### **II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Bebauung der Fläche mit Einrichtungen für den Einzelhandel nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin wie derzeit genutzt. Es ist wahrscheinlich, dass der Verbrauchermarkt aufgrund der nicht optimalen Bedingungen irgendwann aufgegeben wird und ein Neubau außerhalb des Siedlungsraumes von Mühlenbeck erfolgt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind hiermit nicht möglich. Für den Naturhaushalt sind keine positiven Effekte bei einer Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

#### **II.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da sich aus der FNP-Änderung unmittelbar keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand ergeben, bedarf es auch keiner Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der FNP-Änderung.

Die sich aus der konkreten Umsetzung der Flächennutzungsplan-Inhalte auf die Ebene des Bebauungsplans ergebenden Maßnahmen sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" zu ermitteln, so dass deren Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden kann.

Beim derzeitigen Stand der Planung geht die Gemeinde davon aus, dass die mit der Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen ausgeglichen werden können.

#### **II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Untersuchung alternativer Standorte wird in Kapitel I.4 behandelt. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da private Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung meist erschweren. Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt und befindet sich im Zentrum des Siedlungsgebietes.

Eine Alternative für das Plangebiet wäre eine Wohnbebauung oder eine andere Nutzung der Fläche. Da jedoch ein Einzelhandelsstandort im Ortsteil Mühlenbeck

nachgefragt wird, ist das Plangebiet unter anderem aufgrund seiner Vorprägung als Einzelhandelsstandort für die Entwicklung geeignet. Somit kann eine neue Flächeninanspruchnahme im unerschlossenen Freiraum vermieden werden.

## **II.2.6 Zusätzliche Angaben**

### **II.2.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

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

### **II.2.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Da sich keine erheblichen Umweltauswirkungen ermitteln lassen, die aufgrund der Durchführung dieser Flächennutzungsplanänderung eintreten können, bedarf es keiner Festlegung geeigneter Maßnahmen.

### **II.2.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Zentrum des Ortsteils Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land und hat eine Größe von rund 0,5 ha. Im Plangebiet besteht gegenwärtig bereits ein Verbrauchermarkt mit ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere gewerbliche Einrichtungen.

Bei Durchführung der FNP-Änderung ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand im Plangebiet und in dessen Umgebung voraussichtlich nicht erheblich verändern wird. Die grundlegende Ursache hierfür ist der planungsrechtlich vorbereitende Charakter eines Flächennutzungsplans, der regelmäßig keine konkreten Umnutzungen verbindlich sichert. Dieser Sachverhalt gilt grundsätzlich auch für die Änderung eines Flächennutzungsplans. Aus diesen Gründen kann bei einer Flächennutzungsplan-Änderung in der Regel nur festgestellt werden, welche Umweltauswirkungen die Planänderung haben könnte.

Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung wurden keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung ermittelt. Planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch entsprechende Ausweisungen und Darstellung von Maßnahmenflächen auszugleichen wären, werden mit der Flächennutzungsplan-Änderung nicht vorbereitet.

Standortalternativen bestehen nicht, so dass auch keine Alternative zur beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung besteht.

### III. Planinhalt und Abwägung

#### III.1 Wesentlicher Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Flächensicherung für Einzelhandels-einrichtungen für den Ortsteil Mühlenbeck und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll für den Geltungsbereich der Änderung die bisher als gemischte Baufläche dargestellte Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dargestellt werden.

Die beabsichtigte Planänderung ist auf dem Änderungsblatt zur Planzeichnung dargestellt.

#### III.2 Abwägung

##### III.2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Eine erste Phase der inhaltlichen Auseinandersetzung mit der beabsichtigten FNP-Änderung erfolgte im Verlauf der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen sowohl der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, als auch der Öffentlichkeit, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Bebauungsplanverfahren Nr. 43 durchgeführt wurden.

##### **Behördenbeteiligung**

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

(A) *Hinweise zu dem Änderungsblatt hinsichtlich der Planzeichenerklärung (Landkreis Oberhavel).*

Abwägungsvorschlag: Keine inhaltliche Änderung der Planung. Anpassung der Planzeichenerklärung entsprechend den Hinweisen.

(B) *Hinweis auf eine bislang fehlende Standortalternativenprüfung und der unzureichenden Erläuterung den anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht. (Landkreis Oberhavel).*

Abwägungsvorschlag: Keine inhaltliche Änderung der Planung. Ergänzung der Begründung um eine Betrachtung alternativer Standorte (Kap. I.4) und Ergänzung der Ausführungen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Kap. II 2.5).

(C) *Einwendungen zur Erhöhung der Verkaufsfläche aufgrund der mangelnden Notwendigkeit. Hinweis auf einen Widerspruch zu Grundsatz 2.8 LEP HR bei der Erhöhung der Verkaufsfläche. (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände).*

Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung. Der Grundsatz 2.8 des LEP HR bezieht sich auf zentrale Orte. Die Gemeinde Mühlenbecker Land besitzt keine zentralörtliche Funktion. Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land

(2016), das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird für den bestehenden Verbrauchermarkt eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Von dem Vorhaben gehen laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (August 2020) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen aus. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 15. Januar 2021 bestätigt.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

### **III.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

In der zweiten Beteiligungsphase wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den teilweise überarbeiteten Planunterlagen beteiligt. Auch diese Beteiligung fand parallel zur Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 43 statt.

#### **Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der Beteiligung zur FNP-Änderung eingegangenen Stellungnahmen betreffen teilweise inhaltliche Schwerpunkte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer vertiefenden Berücksichtigung bedürfen. Die für die FNP-Änderung relevanten Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

(D) *Hinweise zum Denkmalschutz (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum)*

Abwägungsvorschlag: Keine inhaltliche Änderung der Planung. Die Hinweise zum Denkmalschutz werden in die Begründung aufgenommen.

(E) *Hinweis auf an das Plangebiet angrenzende Niedermoore und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung. (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe).*

Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alle Schutzgüter behandelt. Die Niedermoore befinden sich außerhalb des Plangebietes im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim" bzw. des Naturschutzgebietes "Tegeler Fließ". Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" behandelt. Es sind jedoch auch bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Niedermoore zu erwarten.

(F) *Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Niederschlagsentwässerung. (Zweckverband Fließtal).*

Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Abwasseranlagen im Bereich der Hermann-Grüneberg-Straße / Hauptstraße befinden. Die Hinweise zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Behandlung des

Niederschlagwassers erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung.

(G) *Bedenken hinsichtlich des vom Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land abweichenden Standort für den neuen Verbrauchermarkt. (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände).*

Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung. Der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land erwogene Standort für den neuen Verbrauchermarkt soll für die Deckung des Wohnungsbedarfs (insbesondere für Senioren) als Wohngebiet entwickelt werden. Da für das Areal bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, steht die Fläche nicht mehr für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes zur Verfügung. Die Prüfung von Standortalternativen wurde in der Begründung (Kap. I.5) behandelt. Die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land angesprochenen strukturellen Defizite der Anfahrbarkeit sowie der Sichtbarkeit des aktuellen Standortes können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeräumt werden.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Rahmen der Beteiligung zur FNP-Änderung eingegangene Stellungnahme betrifft überwiegend inhaltliche Schwerpunkte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer vertiefenden Berücksichtigung bedürfen. Die für die FNP-Änderung relevanten Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

(H) *Einwand zur Planung, da das Grundstück nicht hinreichend bei der Planung berücksichtigt worden sei.*

Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung. Eine Einbeziehung des Grundstücks Hauptstraße Nr. 8 in die Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da für den Bereich bereits gemischte Baufläche dargestellt ist. Somit besteht durch den Flächennutzungsplan keine Einschränkung hinsichtlich einer Nachverdichtung mit Wohnnutzung auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 8.

### **III.2.3 Abwägungsfazit**

Das Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung und der Behördenbeteiligung wurde durch Abwägung der privaten und öffentlichen Belange in der Sitzung der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Ein Erfordernis, den Entwurf der beabsichtigten FNP-Änderung aufgrund der Abwägung zu ändern, bestand nicht.

## **IV. Sonstige Auswirkungen der Planänderung**

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planänderung bringt die Gemeinde Mühlenbecker Land ihre veränderte städtebauliche Entwicklungsvorstellung bezüglich des Plangebietes zum Ausdruck. Gegenüber der bisherigen Darstellung "gemischte Baufläche" verdeutlicht die Darstellung "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" die sich veränderten öffentlichen Belange und geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, den Standort an der Herman-Grüneberg-Straße planungsrechtlich langfristig als Standort für die Nahversorgung zu sichern.

### **Auswirkungen der Planung auf die Natur / Umwelt und Landschaft**

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Kapitel II) erläutert worden. Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Mit der FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geschaffen.



## **V Verfahren**

### **V.1 Einleitungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbeck hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 7. Dezember 2020 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Verbrauchermarkt Hermann-Grüneberg-Straße gefasst.

### **V.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20. Oktober 2020 wurde in der Zeit vom 11. Januar 2021 bis einschließlich 12. Februar 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **V.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom 9. Dezember 2020 sind 30 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 22. Januar 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 15 Stellungnahmen abgegeben.

### **V.4 Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 26. April 2021 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt.

### **V.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26. April 2021 wurde in der Zeit vom 7. Juni 2021 bis einschließlich 9. Juli 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **V.6 Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom 6. Mai sind 20 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 11. Juni 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 12 Stellungnahmen abgegeben.

### **V.7 Feststellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am \_\_\_\_\_ den Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gefasst.

### **V.8 Genehmigung**

Mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ der oberen Verwaltungsbehörde wurde die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

## VI Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

**ROG** (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I 16, [Nr. 5]).

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

**BBodSchG** (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

## VII Quellenverzeichnis

---

- <sup>1</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 27.
- <sup>2</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2020): Auswirkungenanalyse zum Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 43 f.
- <sup>3</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 27.
- <sup>4</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- <sup>5</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.
- <sup>6</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).