

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
FB Bauordnung und Kataster  
untere Bauaufsichtsbehörde

Gemeinde Mühlenbecker Land  
- Bauamt -  
Liebenwalder Str. 1  
16567 Mühlenbeck

Direkt für Sie da:  
Raum-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Adresse:

**Frau Bartosik**  
3.19  
03301 601-3647  
03301 601-80517  
katrin.bartosik@oberhavel.de  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

**Aktenzeichen:**  
**521010-00002/2021/bt**  
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

eingegangen am: 04.01.2021

19.01.2021

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Vorentwurf des Bebauungsplanes (BPL) GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" der Gemeinde Mühlenbecker Land/OT Mühlenbeck**

ca. 0,8 ha; Mischgebiet (MI), Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

### **A EINLEITENDE BEMERKUNGEN**

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf des BPL GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" mit Begründung und Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 (Stand 09.10.2020),
- Potentialanalyse geschützte Arten (Stand August 2020),
- Schalltechnische Immissionsprognose-Gewerbelärmgutachten (Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Stand 14.09.2020),
- Auswirkungsanalyse Ersatzneubau EDEKA (Stand 05.08.2020),
- Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm (Stand 04.09.2020),



- Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarktes (Ingenieurgesellschaft Hoffmann/Leichter, Stand 14.10.20).

Zum vorliegenden Vorentwurf Stand Oktober 2020 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

## **B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES**

### **1. Belange des Bereiches Planung**

#### **1.1 Weiterführende Hinweise**

##### 1.1.1 Hinweise zum Begründungstext

- a) Unter dem Pkt. 3.4 „Einzelhandelskonzept“ (Begründungstext S. 10) wird angeführt, dass entgegen dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land, der „Verbrauchermarkt nicht an einen anderen Standort verlagert wird“. Zum Umgang mit diesem Sachverhalt sollten zwingend sowohl aus Sicht des Einzelhandels, als auch aus planerisch städtebaulicher Sicht Aussagen ergänzt werden. Diese Aussagen begründen entscheidend das Planerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) der Erweiterung am Standort (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Mühlenbeck sowie innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land (§ 1 Abs. 5 BauGB).
- b) Dem vorliegenden Begründungstext ist eine Standortalternativenprüfung beizufügen, welche insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB genügt. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten.
- c) Unter Pkt. 4.1 „Ziele und Zwecke der Planung“ (Begründungstext S. 12) wird als Planungsziel unter dem zweiten Anstrich angeführt, dass „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und die Sicherung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses der Hauptstraße 62 geschaffen werden sollen. Inwieweit dies planungsrechtlich erforderlich ist, wird argumentativ nicht aufgearbeitet. Die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen (Wohn- und Geschäftshaus Nr. 6) haben bereits Bestandsschutz. Für eine rückwärtige Bebauung drängt sich ein Planerfordernis nicht zwingend auf. Die Aussagen unter Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“ (S. 15) wirken hier ebenfalls nicht argumentativ untersetzend. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- d) Für das Mehrfamilienwohnhaus (MI-2) sollen im nördlichen Teil des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ entlang der Durchfahrt zum Flurstück 131 der Flur 4 der Gemarkung Mühlenbeck drei Stellplätze realisiert werden (Pkt. 4.2 „Planungskonzept“, Begründungstext S. 12/13). Eine rechtliche Sicherung (Zuordnungsfestsetzung) erfolgte hierfür nicht. Dies hat zudem auch und insbesondere Auswirkungen auf die Berechnung der Grundflächenzahl für das jeweilige Baugebiet. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- e) Unter Pkt. 5.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ S. 17 wird angeführt, dass die Errichtung eines Werbepylons (TF Nr. 11) zulässig ist. Zum Erfordernis der

Festsetzung sowie zu der konkret vorgegebenen Ausgestaltung (Höhe) sollten Aussagen ergänzt werden.

- f) Unter Pkt. 5.5 „Grünordnerische Festsetzungen“ wird im letzten Absatz erläutert, dass „Die extensive Begrünung der Dachfläche im Bereich des Anlieferungsbereiches des Verbrauchermarktes beabsichtigt ist und die Dachfläche des Hauptmarktes mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden soll. Diese Planintention findet sich inhaltlich in der TF Nr. 10 a) nicht wieder. Warum hier eine „oder“-Regelung getroffen wird und ob eine solche überhaupt umsetzbar wäre, wird nicht benannt.
- g) Unter Pkt. 5.6 „Immissionsschutz“/Verkehrslärm wird, abgeleitet aus dem Schallgutachten zum Verkehrslärm, konstatiert, dass „nach Beendigung der Baumaßnahme Bundesautobahn A 10 eine ergänzende Verkehrszählung durchzuführen ist, um den –normalen- Verkehrszustand festzustellen. In diesem Zuge sind auch die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm ggf. anzupassen (Begründungstext S. 20).“ Hier sind zwingend Aussagen hinsichtlich des zeitlichen Ablaufes und des Umganges mit diesem planerischen Konflikt zu ergänzen.
- h) Im Zusammenhang mit der „Vermeidung und dem Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)“ (Pkt. 6.2.3.2; Begründungstext S. 35) werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel angeführt. Eine Festsetzung hierzu erfolgte nicht. Es sind Aussagen hinsichtlich einer rechtlichen Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen zu ergänzen.
- i) Unter Pkt. 6.2.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ (Begründungstext, S. 36) wird im dritten Absatz angeführt, dass für das Vorhaben keine geeigneten Standortalternativen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Diese Aussage genügt nicht. Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nach Nr. 2d sind verpflichtend in den Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die „Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung“ hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen „aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung“ ab. Es ist zu beachten, dass anderweitige Planungsalternativen nicht ohne weiteres mit den sich "wesentlich unterscheidenden Lösungen" der Standortalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB gleichgesetzt werden dürfen, weil diese üblicherweise auch mit Rücksicht auf andere Belange (z. B. städtebauliche, soziale oder ökonomische) entwickelt werden und Umweltgesichtspunkte nur einen Teilaspekt bilden. Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB verlangt also nach zusätzlichen Lösungen, die in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange vernünftig erscheinen. Der Begründungstext (Umweltbericht) ist um eine Planungsalternativenprüfung zu ergänzen.

### 1.1.2 Hinweise zu den Festsetzungen

- a) Die Textfestsetzung (TF) Nr. 1 ist unbestimmt. Die „nutzungsergänzenden Einrichtungen“ sind nicht rechtsklar definiert. Laut Begründungstext Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“ (Begründungstext S. 14) sind hierunter „baulich stark untergeordnete Dienstleistungen“ zu verstehen. Diese Argumentation ist ebenfalls unbestimmt und genügt einer rechtsklaren Einordnung nicht. Zu beachten ist in diesem Kontext, dass gemäß Beschluss des BVerwG vom 27.11.2018 (4 CN 8.18) eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Hiernach ist eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze möglich.

Das Erfordernis für das Festsetzen der aufgelisteten Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und E-Bike Ladestationen, PKW-Stellplätze erschließt sich nicht. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie Zufahrten regeln die §§ 12, 14 und 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abschließend. Eine darüberhinausgehende oder einschränkende Regelung wurde nicht getroffen. Das Anführen von „Fuß- und Radwegen“ erschließt sich ebenfalls nicht. Plangraphisch sind diese nicht verortbar. Dies ist aus nutzungsrechtlichen Aspekten zu hinterfragen. Die Festsetzung ist inhaltlich zu prüfen.

- b) Gemäß TF Nr. 2 sind Tankstellen in den Mischgebieten unzulässig. Im Begründungstext (Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“, S. 14) ist das städtebauliche Erfordernis für die getroffene Festsetzung argumentativ zu untersetzen.
- c) Das Erfordernis für die TF Nr. 5 ist nicht ableitbar. Es wird über die Regelungstbestände der §§ 12 und 14 BauNVO hinaus keine weitergehende oder ausschließende Regelung getroffen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- d) Die TF Nr. 7 ist unbestimmt. Die unter a) bezeichnete Fläche „A“ ist nicht verortbar, da der Planeinschrieb in der Legende nicht angegeben und erklärt wurde. Eine rechtsklare Zuordnung ist somit nicht gegeben. Die Umsetzung des unter b) festgesetzten „Geh- und Fahrrechtes in Form einer Durchfahrt“ ist rechtlich nicht abschließend gesichert. Eine plangraphische Festsetzung erfolgte nicht. Der Begründungstext führt hierzu aus, dass „der derzeit genutzte Weg im Bereich des Flurstückes 132/7 der Flur 4 durch die Errichtung der benötigten Lärmschutzwand teilweise in Anspruch genommen wird und sich dadurch die Durchfahrtsbreite verringert. Inwieweit diese planerische Lösung alle betroffenen Belange umfassend berücksichtigt, erschließt sich mit dieser Argumentation nicht. In der Abbildung 3 „Städtebauliches Konzept, Entwurf vom Oktober 2020“ (Begründungstext S. 12) ist eine nördliche Umfahrmöglichkeit der Lärmschutzwand und die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden östlichen Flächen nicht dargestellt. Der Sachverhalt ist umfassend zu prüfen.
- e) Die TF Nr. 8 a) ist nicht verortbar, da der Planeinschrieb für eine Fläche „B“ in der Legende nicht angegeben und erklärt wurde. Im Hinblick auf die erforderliche Errichtung einer Lärmschutzwand ist das Erfordernis einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB ist zu prüfen.
- f) Die TF Nr. 9 ist unbestimmt. Die getroffenen Pflanzbindungen sind nicht an einen Eingriff gekoppelt. Bei einer GRZ von 0,8 und dem festgesetzten Flächenbezug „je angefangene unversiegelte 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche“ ist zudem die Intention und die Umsetzung der Festsetzung zu hinterfragen. Unter Pkt. 6.2.2.3 „Boden“ wird im „Bestand“ tabellarisch eine unversiegelte Fläche von 1.170 m<sup>2</sup> und für die „Planung“ eine unversiegelte Fläche von „0 m<sup>2</sup>“ angegeben (Begründungstext S. 32). Der Sachverhalt ist zwingend zu prüfen. Das städtebauliche Erfordernis sowie die inhaltliche Intention, auch in Bezug auf die verbindlich werdenden Pflanzlisten, sind im Begründungstext zu erläutern.

### 1.1.3 Hinweise zur Planzeichnung

- a) Das in der Legende für das Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ abgebildete Symbol ist hinsichtlich der Angabe der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet zu ergänzen.
- b) Die Erklärung des Symbols für das Mischgebiet beinhaltet nicht die im Symbol enthaltene Angabe der Nummerierung. Die Legende ist zu ergänzen.

- c) Die in der Legende angegebenen Erläuterungen zur festgesetzten Verkaufsfläche sind nicht einheitlich. Unter Art der baulichen Nutzung erfolgte eine Festsetzung „als Höchstmaß“. In der Nutzungsschablone erfolgte eine Flächenangabe ohne weitergehende Bedingung. Die Angaben sind anzupassen.
- d) Plangraphisch erfolgte für das MI-2 die Festsetzung einer Baugrenze mit Einschrieb zur Bauweise in der Nutzungsschablone als „Einzelhaus“. Intention dieser plangraphischen Festsetzung ist die Errichtung eines Einzelgebäudes. Laut Begründungstext Pkt.5.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“; S. 16, 2. Absatz) soll so „der im Umfeld bestehende Bebauungscharakter freistehender Einzelhäuser“ durch Festsetzen einer „baukörperbezogenen Baugrenze ohne Festsetzen einer Bauweise gesichert werden“. Hier besteht ein Widerspruch. Zum einen erfolgte plangraphisch keine Festsetzung einer „baukörperbezogene Baugrenze“, denn es wären ohne Festsetzen einer „konkreten zulässigen Grundfläche des vorgesehenen Einzelgebäudes“ mit der erfolgten festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb des Baufeldes auch mehrere Einzelhäuser mit sehr geringer Grundfläche umsetzbar und zum anderen ist die Bauweise „Einzelhaus“ generell gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an die „offene Bauweise“ gebunden. Die getroffenen plangraphischen Festsetzungen sind nicht rechtsklar getroffen und sichern auch nicht die Intention eines einzelnen freistehenden Einzelhauses mit einer baukörperbezogenen vorgegebenen Grundfläche. Die Festsetzungsinhalte des Planwerkes und die Aussagen im Begründungstext sind grundlegend zu überarbeiten.
- e) Auch die plangraphisch mittels Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als Baufeld innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ stellt keine Baukörperausweisung im Sinne einer klarstellenden Festsetzung dar. Enge Baukörperausweisungen bedürfen einer klarstellenden Festsetzung durch Angabe der Größe der zulässigen Grundfläche.
- f) In der Planzeichnung erfolgte eine Bezeichnung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (A) sowie eine Bezeichnung der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (B). Die Bezeichnungen sind in der Legende entsprechend zu erklären.
- g) Das Erfordernis der Einbeziehung einer Teilfläche der Hermann-Grüneberg-Straße als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des BPL Nr. 43 ist zu prüfen. Der Geltungsbereich eines BPL muss nicht zwingend an Flurstücksgrenzen gebunden sein.

## 2. Belange des Fachbereiches Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

### 2.1 Weiterführende Hinweise

#### 2.1.1 Hinweis des Bereiches Landwirtschaft

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.

#### 2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Gegen den BPL GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes" der der Gemeinde Mühlenbecker Land bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

### *Artenschutz*

In der Begründung zum vorliegenden Entwurf des BPL ist die artenschutzrechtliche Relevanz i. S. d. § 44 BNatSchG nachvollziehbar dargelegt.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der auf den Eingriffsflächen vorkommenden Fledermauspopulationen und höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten beschrieben. Die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist rechtlich zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtlich erforderliche „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ i. S. d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vor dem Eingriff umgesetzt werden müssen, so dass die Maßnahmen ihre ökologische Funktion bereits übernommen haben, bevor mit der Baufeldfreimachung und den Baumaßnahmen begonnen wird.

Solche Maßnahmen, die einen Zugriff auf besonders oder streng geschützte Arten notwendig machen, sind rechtzeitig vor Umsetzung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich.

### *Eingriffsregelung*

Eingriffe durch Versiegelung entstehen nicht. Die Kompensation für Eingriffe in den Gehölzbestand sollen durch Bepflanzung des Plangebietes realisiert werden. Für die Ersatzpflanzungen auf dem Parkplatz sollten heimische Gehölzarten verwendet werden.

### *Hinweis*

Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

## 3. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

### 3.1 Weiterführende Hinweise

#### 3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sollte dieser Abstand nicht eingehalten werden können, so ist durch die Gemeinde Mühlenbecker Land die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke zu gewährleisten.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

#### 3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass die zu bebauende Fläche an die Abfallentsorgung angeschlossen werden kann. Beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Das Plangebiet soll gemäß Planungsunterlagen durch eine Zu- und Abfahrt an die Herrmann-Grüneberg-Straße erschlossen werden und mit einer ausreichenden Fahrbahnbreite ein problemloses Befahren von Entsorgungsfahrzeugen ermöglichen.

Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen den BPL.

### 3.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

#### 4. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

##### 4.1 Weiterführender Hinweis

###### 4.1.1 Hinweis

Fischereirechtliche und jagdrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### 5. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

##### 5.1 Weiterführende Hinweise

###### 5.1.1 Frühzeitige Hinweise

Mit Bezug zur „Schalltechnische Immissionsprognose-Gewerbelärmgutachten“ (Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik vom 14.09.2020) und zur „Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarktes“ (Ingenieurgesellschaft Hoffmann/Leichter, Stand 14.10.20) sind nach verkehrsqualitativen Aspekten durch das Bauvorhaben keine Einschränkungen im Verkehrsverlauf zu erwarten. Insgesamt ist zukünftig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes gewährleistet und der Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen nicht beeinträchtigt. An allen Knotenpunkten ist ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet. Das zusätzliche durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen ist gering und hat kaum maßgebenden Einfluss auf den bestehenden Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz. Demnach und in Bezug auf die Schalltechnische Immissionsprognose-Gewerbelärmgutachten bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken zur geplanten Maßnahme.

Für die nach § 45 Abs. 1 StVO ggf. neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen sind rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.

Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr, Ordnung und IT, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.



6. **Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

6.1 **Weiterführender Hinweis**

6.1.1 Hinweis

Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken.

**C SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung

  
Hamelow



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4–5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

SR • Stadt- und Regionalplanung

Maaßenstr. 9

10777 Berlin

-nur per Mail-

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4–5  
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege  
Gebietsbodendenkmalpflege  
Oberhavel / Teltow-Fläming  
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Brather  
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06  
Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20  
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02  
martina-johanna.brather@bldam-brandenburg.de  
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 10. Dezember 2020

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**BRA 2020: BP/45/ 1 Mühlenbeck, OHV, B-Plan GML Nr. 43 "Neubau eines  
Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" – Ihr Schreiben vom  
9.12.2020**

**Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) wie folgt zu o.g. Planung Stellung:

In den Unterlagen zur o.g. Planung sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. weitere Stellungnahmen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Straßenwesen | Tremper Chaussee 3, Haus 8 | 16225 Eberswalde

SR Stadt- und Regionalplanung  
Maaßenstr. 9

10777 Berlin



206



Landesbetrieb  
Straßenwesen

Dezernat Planung Ost  
Dienststätte Eberswalde  
Tremper Chaussee 3, Haus 8  
16225 Eberswalde  
Bearb.: Elke Hachmann  
Gesch.-Z.: 421b.4  
Hausruf: 03342 249 1572  
Fax: 03334 66 1109  
Internet: [www.ls.brandenburg.de](http://www.ls.brandenburg.de)  
[elke.hachmann@ls.brandenburg.de](mailto:elke.hachmann@ls.brandenburg.de)

Landesbehördenzentrum  
Eberswalde B 168 Richtung Trampe  
Eberswalde-Hbf, Buslinie Richtung Südend

Eberswalde, 19.01.2021

### **Bebauungsplan GML Nr. 43 „Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße“, Gemeinde Mühlenbecker Land,**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 09.12.2020 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Eberswalde als Träger öffentlicher Belange an o.g. Bauvorhaben mit der Bitte um Stellungnahme.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 43 „Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße“ befindet sich zentral im Ortsteil Mühlenbeck und umfasst die Flurstücke 113/6, 113/7, 113/4 (teilweise), 132/6, 132/7 sowie 1269 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 8.010 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird derzeit bereits durch einen Verbrauchermarkt (Verkaufsfläche rund 550 m<sup>2</sup>) genutzt, welcher durch einen größeren Verbrauchermarkt mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersetzt werden soll. Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll ein MNehtfamilienhaus in zweiter Reihe der Hauptstr.6 entstehen. Die Zufahrt zu dem Mehrfamilienhaus soll über die Hauptstraße erfolgen.

Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Gestaltung des Einmündungsbereiches der Hermann-Grüneberg-Str. ist eher unter verkehrstechnischen Aspekten zu beurteilen. Der Landesbetrieb Straßenwesen plant an der L 21, die Ortsdurchfahrt Mühlenbeck. Die Planung befindet sich im laufenden Planfeststellungsverfahren. Darum bitte ich Ihre Planung, bezüglich Einmündungsbereich Hermann-Grüneberg—Straße, direkt mit dem Ingenieurbüro Muth abzustimmen, um hier keine Differenzen zu erhalten.

Die Kontaktdaten lauten: [karin.muth@ingenieurbuero-muth.de](mailto:karin.muth@ingenieurbuero-muth.de) oder  
Tel.-Nr.:030/94380619.

Weiterhin gab es den Hinweis, sollte es sich bei den zu fällenden Bäumen um Bäume an der Landesstraße L 21 handeln, ist zu deren Ersatz Kontakt zu Frau



Glante aus dem Landesbetrieb Straßenwesen aufzunehmen. Die Kontaktdaten lauten: [katja.glante@ls.brandenburg.de](mailto:katja.glante@ls.brandenburg.de); Tel.-Nr.: 03342 249 1543

Dem o.g. Bebauungsplan GML Nr.43 OT Mühlenbeck wird unter Beachtung der Hinweise zugestimmt.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hachmann'.

Elke Hachmann  
SB Entwurfs- und Erhaltungsplanung



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

SR Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Maaßenstr. 9  
10777 Berlin



209  
Landesamt für Umwelt  
Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Bearb.: Frau Andrea Schuster  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/670+61#23408/2021  
Hausruf: +49 355 4991-1303  
Fax: +49 33201 442-662  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
TOEB@LFU.Brandenburg.de

Cottbus, 21. Januar 2021

**Bebauungsplan Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 09.12.2020
- Begründung mit Umweltbericht, 09.01.2020
- Artenschutzfachbeitrag, 08/2020
- Planzeichnung, 03.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:  
Seeburger Chaussee 2  
14476 Potsdam  
OT Groß Glienicke

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 21. Januar 2021 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

## FORMBLATT

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

#### 1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

##### a) Einwendung

--

##### b) Rechtsgrundlage

--

##### c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

--

#### 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

##### a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

--

##### b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

--

#### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

##### a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

--

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise
---------------------------

<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
--------------------------	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
-------------------------------------	---

Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes **Bedenken**.

Ein abschließendes Lärmgutachten zu o.g. Bebauungsplan liegt uns nicht vor. Die getroffenen Festsetzungen sind nicht nachvollziehbar und lassen sich nicht prüfen. Die Fläche des Plangebietes entspricht nicht der Fläche, die in der Verkehrstechnischen Untersuchung betrachtet wird.

Aus vorgenannten Gründen sehen wir einer weiteren Beteiligung im Verfahren entgegen.

Ansprechpartnerin: Referat T21 – Frau Maahs-Richter Tel.: 03391 838-522

Dieses Dokument wurde am 20.Januar 2021 durch Gerlinde Maahs- Richter schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.
---



Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Maaßenstr. 9

10777 Berlin

vorab per Fax: 030-2977 6472  
vorab per email: mail@sr-planung.de



2313, 2310/2020/Frau Kobus  
Tel: 0331/201 55-56  
Ihr Zeichen:

Potsdam, 19. Januar 2021

**Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan GML Nr. 43 „Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Teilbereich, OT Mühlenbeck, Vorentwurf, Oktober 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Die relevanten Umwelt-, Natur- und Artenschutzrechtlichen Belange wurden bisher nicht bzw. nur unzureichend bearbeitet und berücksichtigt. Daher wird der o.g. Planentwurf in der vorliegenden Fassung abgelehnt.

**Baumbestand/Baumschutz**

Obwohl sich auf der gegenwärtigen Fläche ausschließlich in den Randbereichen Ruderalfluren und Gehölzbestände (Weiden, Linden, Eichen) befinden, sollen diese verloren gehen. Die Notwendigkeit, diese zu beseitigen, wird nicht nachgewiesen. Ein Erhalt auch in Teilen wurde scheinbar nicht geprüft. Es ist darzustellen, welche Varianten mit welchem Ergebnis geprüft wurden mit dem Ziel vorhandene Gehölze und damit ggf. auch Niststätten zu erhalten. Eine Prüfung von Alternativen sollte u.a. darin bestehen, ggf. durch Reduzierung von Verkaufsfläche, durch veränderte Anordnung von Gebäuden und Stellplätzen und ggf. durch grundsätzlich veränderte Planungen den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu erhalten. So sind eine Verlagerung der Parkraumfläche, eine Reduzierung der Stellplatzanzahl, Veränderung der Anordnung von Stellplätzen, die Anlage von Tiefgaragen, Parkhäusern bzw. Parken auf dem Dach zu prüfen. Eine umfassende Alternativenprüfung ist nachvollziehbar darzustellen und vorzulegen.

Es fehlt eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Bäume einschließlich einer Darstellung ihrer Merkmale (Art, Stammumfang, Höhe) sowie ihrer Vitalität und ggf. vorhandene Schädigungen und ein genauer Lageplan. Es ist für alle nachweislich erforderlichen Fällungen der erforderliche Kompensationsumfang zu ermitteln sowie sind für jeden Baum die Ergebnisse der Kartierung vorhandener Nist-, Brut- und Lebensstätten darzustellen.

Als Ausgleich für gefälltete Gehölze soll textlich festgesetzt werden, dass je angefangene unversiegelte 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14cm oder 20 Sträucher mit einer Größe von 80-100cm zu pflanzen sind. Das ist, was die Gesamtanzahl be-

trifft viel zu unkonkret und es ist nicht nachvollziehbar, ob die erforderliche Zahl an Ersatzpflanzungen überhaupt innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden kann. Auch die Pflanzqualität ist viel zu gering. Damit wird die aktuelle Nachpflanzqualität von 14-16cm der gemeindlichen Gehölzschutzsatzung nicht erreicht.

Eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan (Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) für Gehölzpflanzungen und eine rechnerische Gegenüberstellung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) der Baumfällungen und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen fehlen. Somit ist nicht nachvollziehbar, ob eine Kompensation überhaupt innerhalb des Geltungsraumes möglich ist. Nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB kann aus städtebaulichen Gründen das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, z.B. aus Gründen der Kompensation sowie einer besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild (Lage zu Schutzgebieten), aber auch aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes. Die Flächen sind festzusetzen. Insbesondere für die Bepflanzung des Parkplatzes ist eine Pflanzqualität von mindestens 16-18cm für die Neuanpflanzungen erforderlich. Denn Stellplätze sollten im Sommer beschattet sein, d.h. es müssten ausreichend viele Bäume gepflanzt werden. Die Planung ist in dieser Hinsicht völlig unkonkret. Die gegenwärtigen Festsetzungen lassen auch einen völligen Verzicht auf Bäume zu und ermöglichen die ausschließliche Anpflanzung von Sträuchern. Dies stellt kein angemessener Ersatz für die Gehölzbeseitigungen dar. Hier sind zwingend Bäume im ermittelten Kompensationsumfang zu pflanzen. Zwischen den Bäumen darf auf keinen Fall Rindenmulch angehäuft werden, sondern es sollten einheimische Kräuter und Stauden angepflanzt werden. Blühstreifen und Stauden erhöhen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Einkaufsmarktes. Städtebauliche Gründe: Sowohl der Erhalt als auch die Neupflanzung von Bäumen sowie weitere Grünanlagen und begrünte Baumscheiben dienen dem Ausgleich, dem Immissionsschutz und dem Klimaschutz. Gerade große versiegelte Parkplatzflächen führen zur Bildung von Wärmestau im Sommer. Um dem entgegenzuwirken, sind Grünflächen mit Gehölzen erforderlich. Da hier gerade der zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden soll, sollte der Schwerpunkt im Außenbereich auch nicht auf Errichtung von Stellplätzen für Autos gelegt werden, sondern auf die An- und Einbindung von Fuß- und Radverkehr. Eine gleichberechtigte Behandlung von Autofahrer-, Fußgänger- und Radfahrer\*innen führt auch zu einem Wohlfühlambiente der Fußgänger- und Radfahrer\*innen. In der derzeitigen Planung fehlen jedoch sichere Zuwegungen über eigene Wege für Fußgänger- und Radfahrer\*innen. Auch die konkrete Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie der Stellplatz selbst sind nicht benannt. Erforderlich sind viele sichere und bequeme Fahrradstellplätze mit Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenfahrräder. Damit ist auch ein Verzicht von Auto-Stellplätzen zugunsten vorhandener Bäume möglich.

Darüber hinaus sollen auch die geplante Fassadenbegrünung und die extensive Dachbegrünung zur Kompensation von Gehölzverlusten beitragen. Die geplante Fassadenbegrünung stellt keine Ausgleichsmaßnahme dar, sondern ist eine reine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme. Auch kann die Dachbegrünung den Gehölzverlust nicht gleichartig bzw. gleichwertig kompensieren. Die Pflanzliste dafür enthält auch viele nicht heimische Arten, die als Ausgleich auch nicht anerkannt werden können.

Die vermeintliche Ausgleichsfunktion der Fassaden- und Dachbegrünung soll darüber hinaus auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH/NSG-Gebiets Tegeler Fließ dienen. Die Anregung des Artenschutzberichts bauliche Anlagen von der östlichen Grundstücksgrenze 5 – 10m abzurücken und mit einer ebenso breiten Hecke zu versehen, wurden mit Hinweis auf den Grundstückszuschnitt und der geplanten Nutzungen als nicht möglich eingestuft. Stattdessen sollen die geplante Fassaden- und Dachbegrünung die gleiche Funktion erfüllen. Die erforderliche Pufferfunktion kann jedoch die Fassadenbegrünung auf keinen Fall erreichen. Darüber hinaus halten wir eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für erforderlich. Einerseits ist mit der nun massiven Bebauung am unmittelbaren Schutzgebietsrand mit einer zusätzlichen Beunruhi-

gung, einem vermehrten Betreten sowie einer Vermüllung der Flächen des FFH-Gebiets zu rechnen. Weiterhin sind nicht einmal die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Plan benannt und ist keine Visualisierung des geplanten Marktgebäudes vorgelegt worden. Somit ist nicht klar, ob z.B. auch mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und damit des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen ist. Es ist auch anzunehmen, dass eine intensive Beleuchtung der Flächen und Gebäude erfolgen wird, die ebenfalls in das FFH-Gebiet hineinstrahlen wird. Auch ist keine Insektenfreundliche Beleuchtung vorgesehen.

Aus unserer Sicht stellt die geplante Verdreifachung der Verkaufsfläche von 533 auf 1500m<sup>2</sup> keine bedarfsgerechte Erhöhung der Verkaufsfläche dar. Diese Größenordnung widerspricht dem Grundsatz 2.8 der LEP HR als auch der Versorgungsfunktion der Gemeinde Mühlenbecker Land. Für die Versorgung der Gemeindebevölkerung ist keine Verdreifachung der Verkaufsfläche notwendig. Auch bisher abfließende Kaufkraft damit stärker an die Gemeinde zu binden, ist für eine Randgemeinde zu Berlin kein nachvollziehbares Argument. Für eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist die Versorgung der eigenen Bevölkerung ohne drastische Vergrößerung des Verbrauchermarktes gegeben. Der ca. 250m entfernte Aldi hat erst im letzten Sommer verkaufsflächenvergrößert wiedereröffnet. Weiterhin liegen in Schildow der Rewe (ca. 3500 m von Edeka entfernt) ebenfalls verkaufsflächenvergrößert erst vor wenigen Monaten und daneben nur ca. 250m entfernt 2 Netto Anbieter. Ein Bedarf an dieser Verkaufsflächenvergrößerung wird daher nicht gesehen.

#### Artenschutz

Bisher wurden die Belange des Artenschutzes völlig unzureichend abgearbeitet. Die Aussage S.33 der Begründung, dass nur „Konfliktpotential in geringem Umfang“ für das Schutzgut Tiere besteht, kann einerseits nicht getroffen werden ohne vorherige genaue Kartierung der vorkommenden Arten und Anzahl an betroffener Nist-, Brut- und Lebensstätten. Andererseits werden bereits mit den genannten vorkommenden Niststätten und Quartieren Verbotstatbestände entsprechend §44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Aussage ist daher nicht zutreffend.

Zunächst ist eine fundierte Kartierung aller geschützten Arten (insbesondere Fledermäuse, Brutvögel) durch einen Fachexperten vorzulegen. Die bisherige Erhebung und ggf. bisher nur einmalige Begehung des Geländes ist nicht ausreichend. Es sind die konkret betroffenen Arten zu ermitteln sowie die genaue Anzahl der betroffenen Nist-, Brut- und Lebensstätten. Für die Anwendung von CEF-Maßnahmen ist nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es reicht daher nicht eine pauschale Anzahl an Ersatzquartieren und Ersatznistkästen aufzuhängen. Beim Anbringen von Fledermauskästen als Ersatz ist z.B. zu berücksichtigen, dass als Ersatz für verlorenen Lebensraum diese Maßnahme nur anerkannt werden kann, wenn Fledermäuse hier an Kästen gewöhnt sind und sie deshalb diese auch annehmen. Alternativ ist mit einer langen Vorlaufzeit (mehr als fünf Jahren) die Anbringung von Kästen in ausreichender Zahl möglich. Ansonsten ist zu erwarten, dass Fledermäuse Ersatzkästen eher selten oder erst nach 5-10 Jahren annehmen. Entsprechend IDUR: Recht der Natur, Nov. Dez. 2017: ist die kurzfristige Anbringung von Fledermauskästen als CEF-Maßnahme nicht ausreichend, um damit den Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch Rodung von Bäumen zu verneinen. Sollten Kästen aufgehängt werden, hat zwingend eine Erfolgskontrolle zu erfolgen. Generell ist für alle artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie alle diesbezüglichen Maßnahmen ein Monitoring und eine Erfolgskontrolle durch einen Fachexperten vorzunehmen, dies zu dokumentieren und der UNB und uns vorzulegen.

Auch zählt u.a. der Hausrotschwanz zu den standorttreuen Arten und damit ist eine hohe Variabilität bei den Ersatzstandorten nicht gegeben, daher ist u.a. für den Hausrotschwanz Ersatz im Verhältnis 1:3 festzusetzen. Alternativ kann für die Anbringung von Ersatznistkästen auch der

Rauchschwalbenbrutersatz nach Schuldes/Joachim, an einem artgerechten Standort innerhalb des Geltungsbereiches eingeplant werden. Dieser bietet Brutvögeln im Siedlungsraum wie Rauch- und Mehlschwalben, Hausrotschwanz, Mauerseglern aber auch Fledermäusen artgerechte Niststätten und Quartiere. Damit wird in dem Gebiet der Erhalt der Artenvielfalt möglich. Auch fehlt noch die im Artenschutzbeitrag bei der weiteren Konfliktanalyse geforderte Berücksichtigung der im angrenzenden FFH-Gebiet vorkommenden Brutvogelarten.

Wir bitten um die Einbeziehung in das weitere Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



K. Kobus – Geschäftsführerin