

**Gemeinde Mühlenbecker Land  
Ortsteil Mühlenbeck**

**Zusammenfassende Erklärung  
zu der  
Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Teilbereich  
"Verbrauchermarkt Hermann-Grüneberg-Straße"**

Fassung vom 23. März 2022

**Planungsträger:** Gemeinde Mühlenbecker Land  
Liebenwalder Straße 1  
16567 Mühlenbecker Land

**Planverfasser:** SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

## 1. **Verfahrensablauf**

### **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.

Formatiert: Schriftart: Nicht Kursiv

### **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.

### **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.

### **Billigungsbeschluss Entwurf**

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

### **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.

### **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.

### **Feststellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 29. November 2021 den Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13. September 2021 gefasst.

### **Genehmigung**

Mit dem Schreiben vom 4. Februar 2022 der oberen Verwaltungsbehörde wurde die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

### **Bekanntmachung**

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 1/2022 vom 23. März 2022 ist die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

## 2. Planungsziele / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits für den Einzelhandel genutzte Fläche. Gegenwärtig bestehen 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 (2016) 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.

Als Alternativstandort für den Verbrauchermarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Mühlenbeck käme der im Rahmen des Einzelhandelskonzept angestrebte Standort auf dem ehemaligen Fabrikgelände (Hauptstraße 22) in Frage (siehe Abb. 1).

Formatiert: Schriftart: Nicht Kursiv, Schriftfarbe: Schwarz



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.

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.

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.

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.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

#### **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 Bebauungen 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 ist 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 Biotope**

Durch eine Bebauung der Fläche können in den Randbereichen Ruderalfluren von geringer Bedeutung sowie einzelne Bäume verloren gehen. Die Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung 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 siedlungsnahe 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.

### **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.



#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

##### **4.1 frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

In den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans vom 26. April 2021 wurden auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Auslegung im Wesentlichen keine Änderungen aufgenommen.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Es wird zu Bedenken gegeben, dass durch die Entwicklung eines Verbrauchermarktes am Standort eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes zu erwarten ist. Es wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert. (Hinweise des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Mit einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist nicht zu rechnen. Vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde ebenfalls keine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Verdreifachung der Verkaufsfläche 533 m<sup>2</sup> auf 1500 m<sup>2</sup> keine bedarfsnotwendige Regulierung eines Lebensmittelengpasses in der Gemeinde Mühlenbecker Land darstellt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Planung dem Grundsatz 2.8 des LEP HR widerspricht. (Hinweise des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: 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.

Es wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die keine Änderung der Planung darstellen:

- Die Begründung wird um Aussagen zu anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie um Aussagen zu Alternativstandorten ergänzt. (Hinweise des Landkreises Oberhavel)
- Anpassung des Begründungstextes hinsichtlich der Wirksamkeit der Regionalplänen "Grundfunktionale Schwerpunkte" und Freiraum und Windenergie". (Hinweis der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel)
- In die Begründung werden die Kartierungsergebnisse und die allgemeinen Konfliktbewertung zum Artenschutz eingearbeitet. (Hinweis des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände)

#### 4.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In die Planfassung der Änderung des Flächennutzungsplans vom 13. September 2021 wurden im Ergebnis der formellen Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung sowie im Ergebnis des Schreibens des Landkreises Oberhavel FB Bauordnung und Kataster (als höhere Verwaltungsbehörde) vom 20. Januar 2022 im Wesentlichen keine Änderungen aufgenommen.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise und Anregungen:

- Es wird angeregt, die in der Umgebung befindlichen Niedermoore in der Planung zu berücksichtigen. (Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe)

Der Hinweis wurde wie folgt behandelt: 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.

- Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist und es werden weitere Hinweise zur Niederschlagsentwässerung gegeben. (Hinweise des Zweckverbandes Fließtal)

Der Hinweis wurde wie folgt behandelt: Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung.

- Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes zu erwarten ist. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Der Hinweis wurde wie folgt behandelt: Mit einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht zu rechnen. Die genauen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort in Verbindung mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ungeeignet für die Errichtung eines Verbrauchermarktes ist. Es wird sich auf die Standortentscheidung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land von 2016 bezogen. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Der Hinweis wurde wie folgt behandelt: 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.

Es wurde folgende Ergänzung in der Begründung vorgenommen, die keine Änderung der Planung darstellt:

- Es werden Hinweise zum Bodendenkmalschutz in die Begründung aufgenommen. (Hinweise des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege)