

**Gemeinde Mühlenbecker Land
Ortsteil Mühlenbeck**

**Begründung
zum
Bebauungsplan GML Nr. 43
"Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße"**

Vorentwurf, 9. Oktober 2020

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

Planverfasser: Bebauungsplan
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
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M. Sc. Julian Beutling

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Denkmale	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Regionalplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	9
3.4 Einzelhandelskonzept	10
4. Planungskonzept	12
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2 Planungskonzept	12
5. Planinhalt	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Verkehr	17
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	18
5.6 Immissionsschutz	19
5.7 Verkaufsfläche Einzelhandel	20
5.8 Sonstige Festsetzungen	21
5.9 Nachrichtliche Übernahmen	21
5.10 Flächenübersicht	21
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	22
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	28
6.3 Zusätzliche Angaben	37
7. Verfahren	42
8. Rechtsgrundlagen	43
Textliche Festsetzungen	44
Quellenverzeichnis	46

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau des Verbrauchermarktes 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 des Bebauungsplanes 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 m².

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von den Grundstücken Hauptstr. 4 sowie Hauptstr. 8 (Flurstücke 113/4, 113/5, 394, 395, 396 und 1270 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck),
- im Osten von mit Gewächshäusern bebauten Flächen und unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen, diese Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" bzw. im Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ" (Flurstücke 131, 134/8 und 233/134 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck),
- im Süden von dem Grundstück Hermann-Grüneberg-Str. 1 (Flurstück 380/132 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck) und
- im Westen von dem Grundstück Hauptstr. 4, der Verkehrsfläche der Hauptstraße sowie von der Hermann-Grüneberg-Straße und dem dazugehörigen Kreuzungspunkt mit der Hauptstraße (Flurstücke 113/4, 192 und 362 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck).



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet sind die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche als Ersatzbau für den vorhandenen Verbrauchermarkt mit 550 m² Verkaufsfläche, sowie die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses beabsichtigt. Zugehörig zu dem neuen Verbrauchermarkt soll eine Stellplatzanlage hergestellt werden.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land von 2016 sollen unter Berücksichtigung der Leitlinien die strukturellen Defizite des bestehenden Verbrauchermarktes mit dem Neubau ausgeräumt sowie die Verkaufsfläche erhöht werden. Mit Umsetzung der Planung kann eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht werden (vgl. Kap 3.4).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan GML Nr. 43 "Neubau des Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, 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.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 28. Februar 2002 ist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ergänzen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans bebaut und genutzt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Gewächshausanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße. Im südlichen Teilbereich befindet sich (von Westen nach Osten) ein gewerblich genutztes zweigeschossiges Gebäude an der Hermann-Grüneberg-Straße, daran anschließend der derzeitige Verbrauchermarkt sowie eine Stellplatzanlage mit 72 PKW-Stellplätzen.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hermann-Grüneberg-Straße beziehungsweise durch die Hauptstraße erschlossen. Derzeit ist eine Zufahrt zu den Flächen sowohl von der Hermann-Grüneberg-Straße als auch von der Hauptstraße vorhanden.

Aufgrund der derzeit bestehenden und genutzten Gebäude und des Verbrauchermarktes ist davon auszugehen, dass die Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser, Löschwasser und Gas vorhanden oder entsprechend herstellbar ist. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt das Abfragen des Leitungsbestandes sowie eventueller Planungen der Anlagenbetreiber.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum, die westlich angrenzende Straßenverkehrsfläche ist öffentlich gewidmet.

2.4 Denkmale

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

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 Bebauungsplan 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 Beeinträchtigungsverbot). Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot 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 Ge-

meinde 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 Marktkonzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen 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 Einzelhandels-einrichtungen 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 m² und bleibt damit unter der Grenze von 1.500 m² 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.¹

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung wird im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abschließend beurteilt.

3.2 Regionalplanung

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

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

- Sachlicher Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" (rechtskräftig seit 2012)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätze der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 28. Februar 2002 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren zu ergänzen.

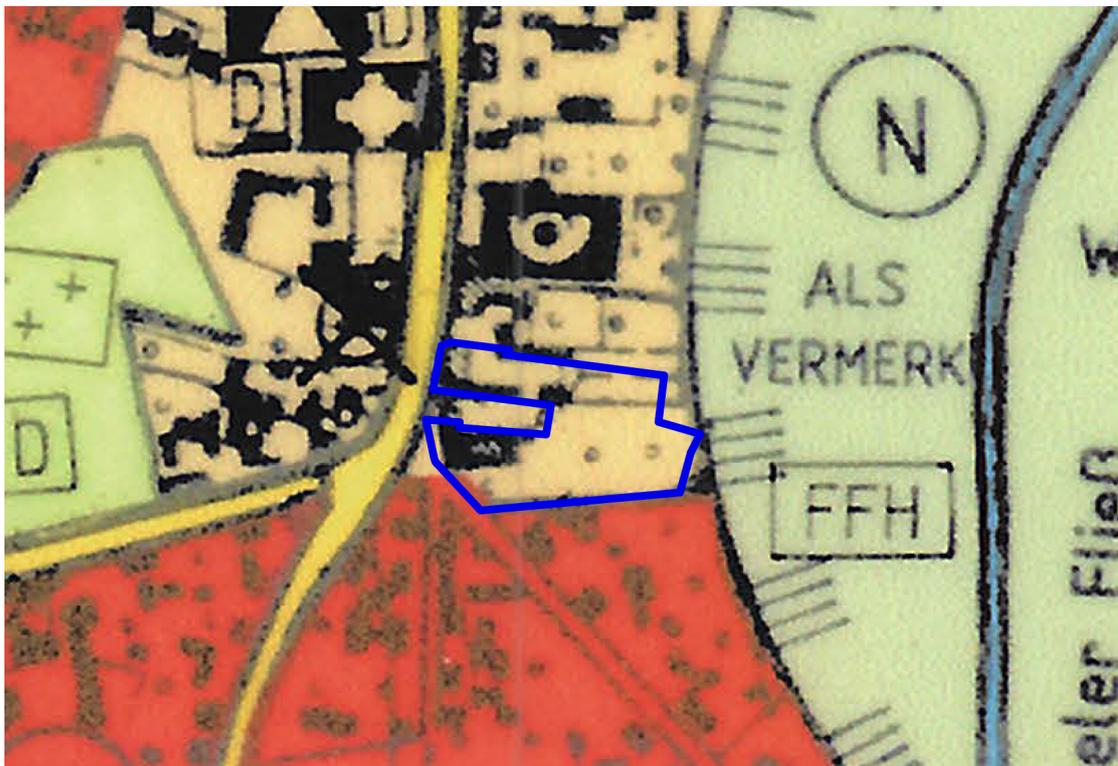


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28. Februar 2002 (Ausschnitt)

3.4 Einzelhandelskonzept

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. Im Einzelhandelskonzept wird von 1.500 m² Verkaufsfläche für den Neubau des Verbrauchermarktes ausgegangen. Die derzeitige Planung sieht ebenfalls eine Verkaufsfläche von rund 1.500 m² vor.

Um die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet des zukünftigen Lebensmittelmarktes einschätzen zu können, wurde eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (Stand: August 2020) erstellt. Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge des geplanten Ersatzneubaus und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Vollsortimenters in der Gemeinde Mühlenbecker Land keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- *Der Projektstandort liegt in zentraler Lage im Ortskern von Mühlenbeck und ist damit Teil des zentralen Versorgungsbereichs Mühlenbeck.*
- *Mit dem Ersatzneubau ist damit eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden, wovon auch die weiteren inhabergeführten Geschäfte im direkten Umfeld profitieren können.*
- *Durch die zentrale Lage im Ortsteil verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Damit kann der Standort innerhalb des Zentrums Mühlenbeck seine wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.*
- *Mit dem deutlich vergrößerten Vollsortimenter ist es möglich bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft in der Gemeinde Mühlenbecker Land stärker zu binden. Darüber hinaus wird sich die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittelmarkt in einer neuen Immobilie deutlich erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung beiträgt.*
- *Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 6,6 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungs-relevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 24 %*

im Kerneinzugsgebiet und 12% bzw. 8% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

- *Schädliche Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Zentrum Ortsteil Schildow und Zentrum Ortsteil Mühlenbeck sowie die Nahversorgung in der Gemeinde Mühlenbecker Land können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist durch den Ersatzneubau eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Mühlenbeck zu erwarten.*
- *Die Parkplatzsituation wird sich durch den Ersatzneubau deutlich verbessern und die Verkehrsbelastung wird sich durch die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Pkw und zu Fuß nicht wesentlich erhöhen.*
- *Das Vorhaben ist sowohl mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Mühlenbecker Land als auch dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.*

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur einordnet. Der zentrale Versorgungsbereich Zentrum Ortsteil Mühlenbeck sowie die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Mühlenbeck werden damit insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.¹²

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" verfolgt die Gemeinde Mühlenbecker Land folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und die Sicherung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses der Hauptstraße Nr. 6
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Immissionsschutzes

4.2 Planungskonzept

Gemäß Planungskonzept (siehe Abb. 3) soll im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe der Hauptstr. 6 entstehen. Die Zufahrt zu dem Mehrfamilienhaus soll über die Hauptstraße erfolgen.

Weiterhin ist ein Verbrauchermarkt mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche geplant.

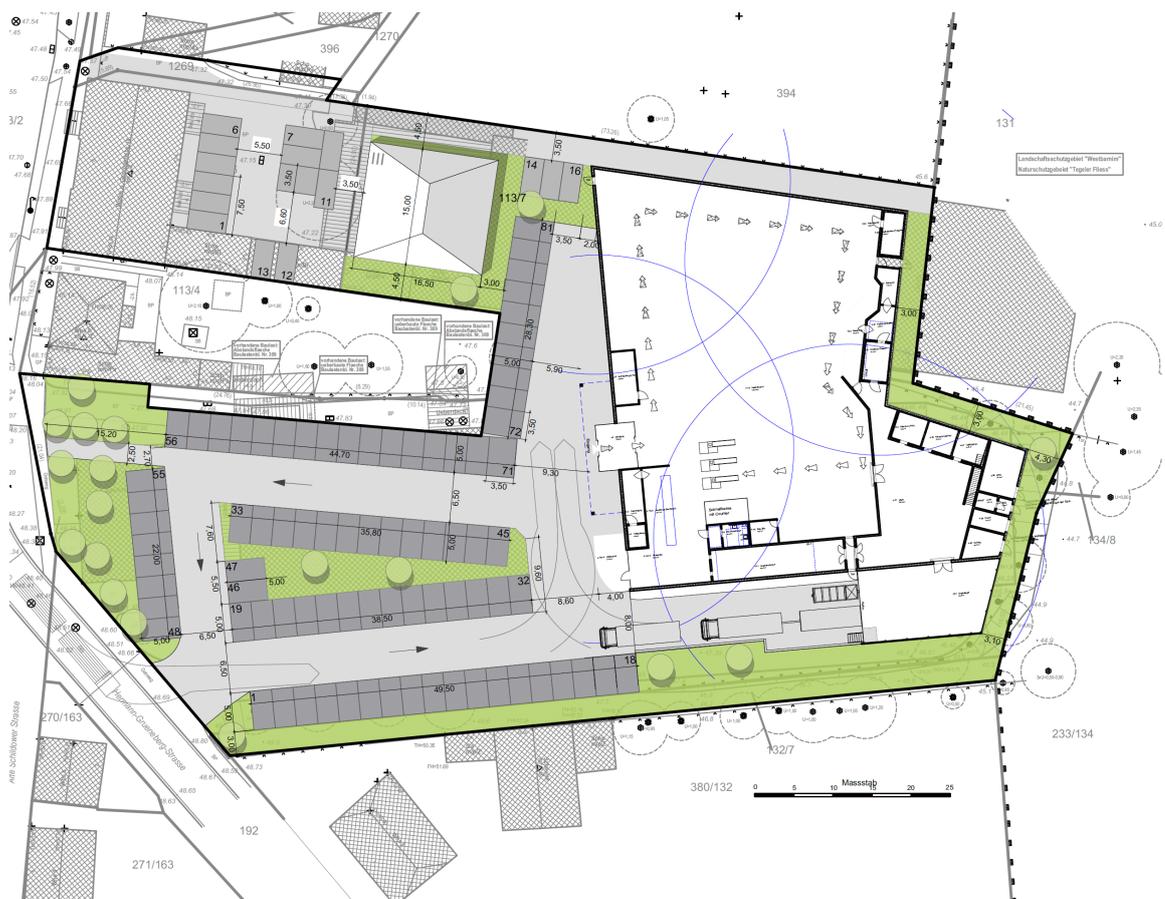


Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Entwurf vom Oktober 2020

In Verbindung mit dem Verbrauchermarkt ist die Errichtung von 81 PKW-Stellplätzen geplant. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze entstehen. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt wird von der Hermann-Grüneberg-Straße aus beibehalten.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt über die Südseite des Marktes. Die Fahrgassen der Stellplatzfläche sind entsprechend der Anforderungen für LKW hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien dimensioniert.

Die Stellplätze für das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße Nr. 6 sowie die Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus werden zum Teil im rückwärtigen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses (13 Stellplätze) und zum Teil im nördlichen Teil des Sondergebietes entlang der Durchfahrt zum Flurstück 131 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck (3 Stellplätze) hergestellt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet und gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als sonstiges Sondergebiet kommt insbesondere ein Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

Für das sonstige Sondergebiet werden in der textlichen Festsetzungen Nr. 1a die zulässigen Nutzungsarten bestimmt. Als nutzungsergänzende Einrichtungen sind baulich stark untergeordnete Dienstleistungen wie Cafés oder Schuster / Schlüsselmacher zu verstehen. Die Verkaufsfläche wird mit höchstens 1.500 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche müssen mindestens 75 % der Sortimente nahversorgungsrelevant sein. Auf bis zu 25 % der Verkaufsfläche können zentrenrelevante Sortimente gemäß "Liste Mühlenbecker Land" (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land) angeboten werden (textliche Festsetzung 1 b). Die Festsetzung wird aus den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg abgeleitet.

In den Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Tankstellen sind aufgrund des Beeinträchtigungspotenzials gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe als Höchstmaß baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 80 % des sonstigen Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für sonstige Sondergebiete wird damit ausgeschöpft. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich.

Zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet:

SO 0,630 ha x GRZ 0,8 = 0,504 ha

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 für das Mischgebiet möglich. Damit dürfen höchstens 80 % des Mischgebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden.

Zulässige Grundfläche in den Mischgebieten:

MI 0,167 ha x GRZ 0,6	=	0,100 ha
zuzüglich 20 % Überschreitung für Nebenanlagen	=	0,167 ha x 0,2
	=	0,033 ha
zulässige Grundfläche in den Mischgebieten		0,133 ha
zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet		0,504 ha
zulässige Grundfläche gesamt	=	0,637 ha

Zahl der Vollgeschosse

Für Teile des Mischgebietes MI-1 und für das Mischgebiet MI-2 sind zur Sicherung des Bestandsgebäudes entlang der Hauptstraße und für das östliche Baufenster maximal drei Vollgeschosse zulässig. Somit fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus in das überwiegend zwei- bis dreigeschossige Siedlungsgebiet der Umgebung ein. Der Anbau zum Gebäude Hauptstraße Nr. 6 wurde mit einem Geschoss festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

In dem sonstigen Sondergebiet wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen einheitlich im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) bis zur Oberkante (OK) der Gebäude festgesetzt und gewährleistet damit eine ausgeglichene Höhenentwicklung im Gebiet.

Das Baufenster um das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Hauptstraße wird mit einer Höhe von maximal 64,0 m über Normalhöhennull (NHN), was der momentanen Gebäudehöhe des Gebäudes entspricht. Der Teil des Baufens- ters um den Anbau des Gebäudes im rückwärtigen Bereich wird mit einer Höhe von 54,0 m über NHN festgesetzt. Auch hier soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die mit 60,0 m über NHN festgesetzte Höhe im MI-2 entspricht auf dem vor- handenen Geländeniveau (durchschnittlich etwa 47,0 m über NHN) einer tatsächli- chen maximalen Gebäudehöhe von höchstens 13,0 m über Gelände.

Im sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Höhe von 56,5 m über NHN festge- setzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 9,5 m.

Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 für technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung möglich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

Für das sonstige Sondergebiet wird zeichnerisch i. V. m. der textlicher Festsetzung Nr. 4 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer Hauslänge von über 50 m zu ermöglichen. Das beabsichtigte Planungskonzept erfordert Gebäudelängen von über 50 m.

Innerhalb des MI-2 wird zeichnerisch festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung resultiert aus dem Bauwuchscharakter, der im Umfeld des Plangebiets durch freistehende Einzelhäuser geprägt wird. Für das MI-1 wird keine Bauweise festgesetzt, da der Bauwuchscharakter bereits durch die baukörperbezogene Baugrenze definiert wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche als Baukörperausweisung festgesetzt. Die östliche Baugrenze innerhalb des sonstigen Sondergebietes hat einen Abstand von 3,0 bis 3,6 m zur östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" / Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ") wird im Rahmen der Untersuchung für geschützte Arten vom August 2020 (ergänzende Planunterlage A) angeregt, bauliche Anlagen von der östlichen Grundstücksgrenze 5 bis 10 Meter abzurücken. Dies ist aufgrund des Grundstückszuschnittes und der geplanten Nutzungen nicht möglich. Um eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu vermeiden, werden grünordnerische Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung für Teile der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet festgesetzt (siehe Kap. 5.5).

Da die überbaubare Grundstücksfläche für das sonstige Sondergebiet mithilfe von Baugrenzen als Baukörperausweisung festgesetzt wird, finden die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen auf der Grundlage von § 6 Abs. 5 BbgBO keine Anwendung: *"Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an."* Auf den Grundstücken, zu denen die Abstandsflächen, bei Ausnutzung der maximal möglichen Höhe baulicher Anlagen, geringer als nach Maßgabe der Landesbauordnung sind, befinden sich bis auf ein Gewächshaus keine baulichen Anlagen. Weiterhin sind im östlich angrenzenden Bereich der Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" / Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ") keine baulichen Anlagen möglich, so dass keine Beeinträchtigung baulicher Anlagen durch die Unterschreitung der Abstandsflächen zu erwarten ist und auch die Abwehr von Brandgefahren nicht beeinträchtigt ist. Außer im Bereich der Grenzbebauung im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes wird der Mindestabstand von 3,0 Metern zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des MI-1 wird baukörperbezogen festgesetzt, da hier das bestehende Gebäude Hauptstraße Nr. 6 gesichert werden soll. Das Gebäude besteht als Grenzbebauung zum südlich angrenzenden Flurstück 113/4 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck mit einer Baugenehmigung. Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Erhaltung der straßenseitigen Bauflucht wird auch für zukünft-

tige potenzielle Bebauungen eine Grenzbebauung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Auch hier gilt § 6 Abs. 5 BbgBO, wodurch die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen keine Anwendung finden. Der Abwehr von Brandgefahren kann hier durch die fast durchgehend fensterlose Fassade des Wohn- und Geschäftshauses nach Süden Rechnung getragen werden.

Im MI-2 wird ein Baufenster festgesetzt, um verschiedene Alternativen der Gebäudestellung des geplanten Wohnhauses zu ermöglichen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sind Stellplätze und Nebenanlagen wie Fahnenmaste, Werbeanlagen, Einkaufswagenunterstände, Ver- und Entsorgungsanlagen, E-Ladesäulen, Transformationsstationen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zudem ist im sonstigen Sondergebiet die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 56,5 m über NHN zulässig (textliche Festsetzung Nr. 11).

5.4 Verkehr

Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"

Das sonstige Sondergebiet soll durch eine etwa 10,0 m breite Zu- und Abfahrt an die Hermann-Grüneberg-Straße erschlossen werden. Die Erschließung ist somit problemlos für Lastkraftwagen, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar. Der zuständige Straßenbaulastträger wird im Planverfahren beteiligt.

Im Rahmen des Vorentwurfes wurde eine gutachterliche Stellungnahme der Ingenieursgesellschaft Hoffmann-Leichter (ergänzende Planunterlage D) zu folgenden Punkten verfasst:

- Untersuchung des fließenden Verkehrs zur Anbindung des sonstigen Sondergebietes an die öffentliche Erschließungsstraßen
- Untersuchung des ruhenden Verkehrs im Bereich des sonstigen Sondergebietes

Die gutachterliche Stellungnahme kommt im Hinblick auf den fließenden Verkehr zu folgendem Ergebnis:

"Im Ergebnis wird festgestellt, dass das durch das Bauvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering sein und dadurch keinen maßgebenden Einfluss auf die Verkehrsabwicklung an den maßgebenden Knotenpunkten haben wird. Zudem zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitätsreserven und Dimensionierung der umliegenden Verkehrsanlagen die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gegeben sind.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass für die Entwicklung des Plangebiets hauptsächlich die Funktionalität der Verkehrsflächen auf dem Grundstück sowie die regelgerechte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum entscheidend sind. Die Leistungsfähigkeit der unmittelbar angrenzenden Verkehrsanlagen spielt eine untergeordnete Rolle. In diesem Zusammenhang sind in der weiteren Planung vor allem die geometrischen Anforderungen an die Gestaltung der Verkehrsanlagen auf dem Grundstück und im direkten Anschluss an die Hermann-Grüneberg-Straße zu beachten."³

Hinsichtlich der Stellplätze für den geplanten Verbrauchermarkt wird in der gutachterlichen Stellungnahme von einem rechnerischen Bedarf von 52 PKW-Stellplätzen ausgegangen. Im sonstigen Sondergebiet können laut aktuellem Planungskonzept 81 Stellplätze errichtet werden. Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker

Land müssen für den geplanten Verbrauchermarkt mit einer Brutto-Grundfläche von 2.447 m² 122 Stellplätze errichtet werden. Nach § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land kann bis zu 20 % von der geforderten Anzahl der Stellplätze nach unten abgewichen werden, wenn bestimmte Anbindungsvoraussetzung an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen. Dies ist im Plangebiet der Fall. Somit kann die nachzuweisende Stellplatzzahl grundsätzlich auf rund 98 Stellplätze reduziert werden. Die Bewertung des Stellplatzbedarfes für den Verbrauchermarkt wird vonseiten der Verfasser der gutachterlichen Stellungnahme zum Verkehr lautet wie folgt:

*"Damit stehen die Vorgaben der Stellplatzsatzung jedoch im Widerspruch zur gegenwärtigen Planung und zum verkehrsspezifischen Stellplatzbedarf. Darüber hinaus wäre die Stellplatzanlage nach den Erfahrungen des Vorhabenträgers und eigener Erfahrungswerte auch mit der reduzierten Stellplatzanzahl der Satzung überdimensioniert. In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass es sich bei den Kennwerten einer Stellplatzsatzung i. d. R. um allgemeine und statische Kennwerte handelt, die lediglich der Orientierung dienen sollen. Diese Kennwerte spiegeln nur teilweise die nutzungsspezifischen und vor allem die verkehrsspezifischen Anforderungen und Einflüsse wieder. Ein großer Teil der Richtzahlen, die in den meisten Satzungen verwendet werden (und deren Festlegung teilweise 20 Jahre zurückliegen), berücksichtigt außerdem nicht mehr die heutige Vielfalt an Nutzungs- und Betriebskonzepten. So bleiben beispielsweise die heutigen Anforderungen an mobilitätsgerechte Bewegungsräume oder an technische Sicherheitsräume sowie die Veränderungen im Konsumverhalten unberücksichtigt. Daher ist - entgegen dem Ansatz der Stellplatzsatzung - davon auszugehen, dass nunmehr ein geringeres Verhältnis zwischen Verkaufsfläche und dem generierten Kfz-Verkehr der Kunden besteht. Es wird daher empfohlen, die zukünftige Stellplatzanzahl zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage eines konkretisierten Nutzungs- und städtebaulichen Konzepts erneut zu prüfen und mit der Gemeinde abzustimmen."*⁴

Die Zulässigkeit von PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, E-Bike-Ladestationen, E-Zapfsäulen, Verkehrswegen, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1a geregelt. Diese Anlagen können planungsrechtlich der Hauptnutzung zugeordnet werden. Sonstige (verkehrstechnische) Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO ebenfalls möglich.

Mischgebiete MI-1 und MI-2

Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlichen Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus innerhalb des Mischgebietes MI-2 und das bestehende Wohn- und Geschäftshaus im MI-1 können teilweise im Bereich des Flurstücks 113/6 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck (13 Stellplätze) und teilweise im nordöstlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes (3 Stellplätze) hergestellt werden. Die Nutzung der 3 Stellplätze (Nr. 14, 15 und 16 in Abb. 3: Städtebauliches Konzept) im Bereich des sonstigen Sondergebietes werden zwischen den Grundstückseigentümern nutzungsrechtlich geregelt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Als Ausgleich für abgängige Gehölze wird textlich festgesetzt, dass je angefangene unversiegelte 100 m² Grundstücksfläche entweder ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder 20 Sträucher mit einer Größe von 80-100 cm zu pflanzen

sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Es sind Arten aus den Pflanzlisten 1 bis 3 zum Bebauungsplan zu verwenden.

Um eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" / Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ") zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die dem Landschafts- und dem Naturschutzgebiet zugewandten Fassadenbereiche der baulichen Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes zu begrünen sind. Hierbei sind rankende, schlingende oder selbsterklimmende Pflanzen gemäß Pflanzliste 4 zum Bebauungsplan zu verwenden. Je laufende 75 cm Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10b). Mit der Fassadenbegrünung soll der Nähe des Verbrauchermarktes zum Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" und zum Naturschutzgebiet "Tegeler Fließtal" Rechnung getragen werden. Die Beeinträchtigung der Schutzgebiete wird durch den Neubau des Verbrauchermarktes somit als insgesamt geringer eingeschätzt. Aufgrund der aktuellen Lage der Stellplätze in direkter Nähe zu den Schutzgebieten ist die Verlärmung sowie der Mülleintrag in die Schutzgebiete deutlich höher als es durch die Gebäudestellung des neuen Verbrauchermarktes zu erwarten ist. Am rückwärtigen Bereich des geplanten Marktes befinden sich lediglich ein Notausgang und Eingänge zu Technikräumen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Fassadenbegrünung ist von einer Verbesserung der aktuellen Situation bezüglich der angrenzenden Schutzgebiete auszugehen.

Es wird textlich festgesetzt, dass Dachflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" extensiv mit Pflanzen der Pflanzliste 7 zu begrünen oder mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 10a). Die extensive Begrünung der Dachfläche ist im Bereich des Anlieferungsbereiches des Verbrauchermarktes beabsichtigt. Die Dachfläche des Hauptmarktes soll mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

5.6 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben wurden die folgenden möglichen Beeinträchtigungen des Plangebietes und der direkten Umgebung durch Lärmimmissionen untersucht und bewertet.

Gewerbelärm

Um mögliche von dem geplanten Verbrauchermarkt ausgehende Lärmbelastungen auf die bestehende Wohnnutzung in der näheren Umgebung und auf die im Mischgebiet geplante Wohnnutzung auszuschließen, wurde eine Untersuchung zum Gewerbelärm durchgeführt. Im Ergebnis des Gutachtens der Acouplan GmbH vom 1. September 2020 ist die Errichtung einer mindestens 55,0 m langen und mindestens 4,0 m hohen Lärmschutzwand im südlichen Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes notwendig, da in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen die Immissionsrichtwerte am Tage überschritten werden. Die nördliche Seite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand ist innerhalb der Fläche **B** mit der Signatur der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichten (siehe textliche Festsetzung Nr. 8a).

Verkehrslärm

Von den umliegenden Straßen, vor allem von der westlich des Plangebietes verlaufenden Hauptstraße, wirken Immissionen auf das Plangebiet und vor allem auf die schutzbedürftige geplante Wohnnutzung ein. Aus dem Schallgutachten zum Verkehrslärm der Acouplan GmbH vom 4. September 2020 (ergänzende Planunterlage B1) wird die textliche Festsetzung Nr. 8b abgeleitet. Demnach müssen die Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Mischgebiet MI-2 ein Bauschall-Dämm-Maß von $R_{w,ges} \geq 40$ dB aufweisen. Mit dieser Maßnahme können die schutzbedürftigen Wohnräume vor schädlichen Schalleinwirkungen des Verkehrslärmes geschützt werden. Die Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen basieren auf Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2030, bereitgestellt durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg im Rahmen des Schallschutzgutachtens zum Verkehrslärm. Die im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung durchgeführte Verkehrszählung kommt jedoch zu höheren Werten des Verkehrsaufkommens. Es wird vermutet, dass die höheren Werte der Verkehrszählung auf den Umleitungsverkehr aufgrund der bestehenden Baustellensituation auf der Bundesautobahn (BAB) A 10 ("Berliner Ring") nördlich von Mühlenbeck (erreichbar über die Anschlussstelle 43 "Mühlenbeck") zurückzuführen sind.⁵ Nach Beendigung der Baumaßnahme ist eine ergänzende Verkehrszählung durchzuführen, um den "normalen" Verkehrszustand festzustellen. In diesem Zuge sind auch die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm ggf. anzupassen.

Das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße Nr. 6 ist als Bestandsgebäude bereits genehmigt. Die Einschätzung zum Schallschutz für das Baufenster des MI-1 erfolgt im weiteren Verfahren.

Verkehrslärmbelastung durch Verkehrszunahme aufgrund des Verbrauchermarktes

Hinsichtlich des durch die Errichtung des Verbrauchermarktes zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmbelastung werden im Gutachten der Acouplan GmbH vom 14. September 2020 folgende Aussagen getroffen:

"Aus der Verkehrsabschätzung geht hervor, dass die Verkehrsstärke auf der Hermann-Grünebergs-Straße durch den Betrieb des Verbrauchermarktes sich um ca. 54 % erhöhen wird. Rechnerisch bedeutet ein Anstieg der Verkehrsstärke von 54 % eine Erhöhung der Geräuschemissionen und damit der Geräuschimmissionen um 1,9 dB. Da der Anstieg weniger als 3 dB beträgt, sind keine Maßnahmen zur Lärminderung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen erforderlich."⁶

Berechnungen der gutachterlichen Stellungnahme zum Verkehrsgutachten zufolge beträgt die Zunahme des Verkehrsaufkommens zu den Spitzenzeiten am Vor- und Nachmittag 6 bzw. 12 % im Bereich der Hermann-Grüneberg-Straße.⁷ Die Auswirkungen auf die Geräuschimmissionen, ausgehend vom zunehmenden Verkehr im Zusammenhang mit der Errichtung des Verbrauchermarktes sind somit weitaus geringer, als zunächst im Schallschutzgutachten (ergänzende Planunterlage B) angenommen. An dieser Stelle besteht kein Festsetzungsbedarf.

5.7 Verkaufsfläche Einzelhandel

Für den Verbrauchermarkt wird eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² festgesetzt. Dieser Wert wurde aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbeck abgeleitet.⁸ Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber dem derzeit

bestehenden Verbrauchermarkt kann eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Mühlenbeck sowie eine höhere Umsatzerwartung erreicht werden.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es wird festgesetzt, dass die Fläche **A** mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 131 der Flur 4 der Gemarkung Mühlenbeck, der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Landkreises Oberhavel zu belasten ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 7a). Die Fläche dient der Erschließung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, die derzeit gärtnerisch genutzt werden.

Zudem ist das Flurstück 132/6 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) mit einem Geh- und Fahrrecht in Form einer Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3,5 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 233/134 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) zu belasten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7b). Der derzeit genutzte Weg im Bereich des Flurstücks 132/7 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) wird durch die Errichtung der benötigten Lärmschutzwand teilweise in Anspruch genommen, die Durchfahrtsbreite verringert sich. Um weiterhin die Bewirtschaftung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zu ermöglichen, wird das Geh- und Fahrrecht textlich festgesetzt. Damit kann die Lärmschutzwand nördlich umfahren werden.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von dem Bodendenkmal Nr. 70094, dem mittelalterlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtlichen, insbesondere bronzezeitlichen Siedlung, berührt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB wird das Bodendenkmal Nr. 70094 zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin werden die Grenzen des außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim" sowie des Naturschutzgebietes "Tegeler Fließ" zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Grenzen der Schutzgebiete verlaufen teilweise entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

5.10 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung

Fläche	Bestand in m ²	Planung in m ²
Geltungsbereich	8.010	
Ehemaliger Gartenbaubetrieb	1.770	0
Private Grünfläche	320	0
Wohngrundstück mit Gewerbe	990	0
Öffentliche Verkehrsfläche	40	40
Sonstiges Sondergebiet	4.890	6.307
Mischgebiet	0	1663

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Das Plangebiet des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau des Verbrauchermarktes 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 des Bebauungsplanes 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 m².

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von den Grundstücken Hauptstr. 4 sowie Hauptstr. 8 (Flurstücke 113/4, 113/5, 394, 395, 396 und 1270 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck),
- im Osten von mit Gewächshäusern bebauten Flächen und unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen, diese Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" bzw. im Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ" (Flurstücke 131, 134/8 und 233/134 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck),
- im Süden von dem Grundstück Hermann-Grüneberg-Str. 1 (Flurstück 380/132 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck) und
- im Westen von dem Grundstück Hauptstr. 4, der Verkehrsfläche der Hauptstraße sowie von der Hermann-Grüneberg-Straße und dem dazugehörigen Kreuzungspunkt mit der Hauptstraße (Flurstücke 113/4, 192 und 362 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck).

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes und eines Mehrfamilienhauses zu schaffen sowie das Wohn- und Geschäftsgebäude der Hauptstraße Nr. 6 planungsrechtlich zu sichern. Mit einer Bebauung im Ortszentrum von Mühlenbeck soll der Nachfrage nach entsprechenden Angeboten in der Region nachgekommen werden.

Es ist vorgesehen, einen Verbrauchermarkt als Ersatz für den vorhandenen Markt mit einer Verkaufsfläche vom ca. 1.500 m² zu errichten. Des Weiteren werden auf dem Grundstück Stellplätze für den Verbrauchermarkt vorgesehen, um den Stellplatzbedarf für den Markt zu decken. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt wird über die Hermann-Grüneberg-Straße erfolgen. Die Zufahrt zum Mehrfamilienhaus erfolgt über die Hauptstraße. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 sowie Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das Mischgebiet ist eine Überschreitung von bis zu 50 % für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

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 zum Bebauungsplan GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, 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

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären zweistufigen Verfahren erfolgt, sind Eingriffe nach § 2a BauGB auszugleichen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.⁹

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 (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 Num-

mer 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).

Für die Belange des besonderen Artenschutzes wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

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 8.05.2017 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.

Räumliche Gesamtplanung

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 Bebauungsplan 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 dem Bebauungsplan "Neubau eines Verbrauchermarktes 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. 3.1).

Regionalplanung

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

- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" (Entwurf von 2017)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung, Vorranggebiete für Freiraum, Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutende Kulturlandschaft" sowie außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung. Das westlich angrenzende Naturschutzgebiet ist mit der Festlegung „Vorranggebiet Freiraum“ regionalplanerisch gesichert. Durch die Planungsabsicht ist eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes nicht zu erwarten. Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 28. Februar 2002 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren zu ändern.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im Landschaftsrahmenplan die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.¹⁰

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 Wegebekleidungen 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. Der vorliegende Bebauungsplan trägt 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 weitgehend am Bestandsstandort umgesetzt. Im Einzelhandelskonzept wird von 1.500 m² Verkaufsfläche für den Neubau des Verbrauchermarktes ausgegangen. Die derzeitige Planung sieht ebenfalls eine Verkaufsfläche von rund 1.500 m² vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem 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.

Gemäß BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Die Allee entlang der Hauptstraße ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

6.2.1.2 Fläche

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

6.2.1.3 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 Bedeutung.

6.2.1.4 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.

6.2.1.5 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.

6.2.1.6 Tiere

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

Brutvögel

Im Plangebiet sowie in den Randbereichen können Brutvogelarten mit unterschiedlicher Brutökologie und guter Anpassungsfähigkeit vorkommen. Im Bereich der versiegelten Flächen werden ausschließlich Gebäudebrüter vorkommen. In den Randbereichen sind einzelne Brutpaare von Höhlen-, Gebüsch- und Gebäudebrütern zu erwarten.

An Gebäudebrütern kommen insbesondere Hausrotschwanz und Haussperling in Frage. An Gebüschbrütern sind Amsel, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen und Zaunkönig zu erwarten. Baum- und Freibrüter sind z. B. Grünfink, Girlitz, Ringeltaube und Stieglitz sowie als Höhlenbrüter Blaumeise und Kohlmeise. Als Bodenbrüter kommen Fitis, Goldammer und Zilpzalp in Frage.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind die in Brandenburg häufigsten Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler zu erwarten. Im Rahmen der ersten 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.

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.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität¹¹.

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

6.2.1.8 Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung des Bestands

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-Lehritz. 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.

6.2.1.9 Landschaftsbild

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

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die 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 den Umbau des Verbrauchermarktes ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Anstieg der Verkehrsstärke von 54 % zu erwarten.¹²

6.2.1.12 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.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 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. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch eine Bebauung des Gebietes nur bedingt erwarten, da das Gebäude näher an das FFH-Gebiet heranrückt. Insbesondere dadurch, dass das Gebäude im rückwärtigen Bereich nicht genutzt wird, werden Störungen, die bislang von der Nutzung als Parkplatz ausgingen reduziert. Des Weiteren werden Auswirkungen durch die geplante Begrünung der rückwärtigen Fassade reduziert.

6.2.2.2 Fläche

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

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 2: Bilanzierung der Versiegelung

Bestand				
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Befestigte Wegeflächen	Gebäude einschl. Gewächshäuser	
Größe in m ²	1.170	3.088	3.756	
Versiegelungsgrad in %	0	100	100	
anrechenbare Versiegelung in m ²	0	3.088	3.756	
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²				6844
Planung				
Nutzungsart	unversiegelt	Sondergebiet GRZ 0,8	Mischgebiet GRZ 0.6	
				Nebenanlagen
Größe in m ²	0	6.307	1.669	1.669
Versiegelungsgrad in %	0	80	60	20
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	0	5.045	1001	333
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²				6.379
Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans			-465 m²	

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine Verringerung der Versiegelung um 465 m² möglich. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Da sich die Versiegelung insgesamt reduziert, sind Auswirkungen nicht zu erwarten.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung der Fläche gehen in den Randbereichen Ruderalfluren von geringer Bedeutung sowie einzelne Bäume verloren. Die Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbeck zu kompensieren. Insgesamt handelt es sich um ca. 1.170 m² Fläche mit Bäumen und Gehölzen sowie Ruderalfluren.

6.2.2.6 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.

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

Für Breitflügelfledermäuse könnte die traditionelle Flugroute zwischen Wochenstubenquartier und Jagdgebiet zerschnitten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits bebaut ist und zur Hauptstraße hin ein geschlossener Riegel besteht.

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

6.2.2.7 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.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können keine weiteren Flächen versiegelt werden. Eine Veränderung des Mikroklimas ist daher nicht möglich.

6.2.2.9 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.

6.2.2.10 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.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Durch den Neubau des Verbrauchermarktes wird die Fläche entsprechend den heute notwendigen Anforderungen neu strukturiert. Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Senioren und Familien zu erwarten. 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.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der Zulieferung werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Alle übrigen Flächen erhalten eine Photovoltaikanlage.

Fassadenbegrünung

Die rückwärtige Fassade des Verbrauchermarktes ist zu begrünen. Hierzu sind heimische Gehölze wie Wilder Wein, Efeu, Clematis und Geisblatt gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei Bedarf ist eine Rankhilfe anzubringen.

6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Ergänzende Planunterlage A). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden¹³.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in der Planzeichnung zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse gemindert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln sind Nisthilfen und Quartiere für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden anzubringen. Es sind 15 Verstecke für Fledermäuse, 20 Nistplätze für Gebäudebrüter sowie 5 Nistkästen für Höhlenbrüter am Gebäude sowie an noch vorhandenen Bäumen anzubringen. Die einzelnen Höhlen und Quartiere sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Ergänzende Planunterlage A) ausführlich beschrieben.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im regulären Verfahren aufgestellt wird, sind entstehende Eingriffe auszugleichen. Eingriffe durch Versiegelung entstehen nicht, da die Vorgaben des Bebauungsplanes eine Entsiegelung von ca. 460 m² ermöglichen. Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände können durch die Bepflanzung des Parkplatzes sowie von Restflächen kompensiert werden. Des Weiteren trägt die geplante Fassadenbegrünung und die extensive Dachbegrünung zur Kompensation von Gehölzverlusten bei.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan nutzt die Vorgaben der Baunutzungsverordnung in vollem Umfang aus, um die geplante Nutzung der Fläche umzusetzen.

Das vorhandene Grundstück soll für die Nutzung als Verbrauchermarkt sowie eines Mehrfamilienhauses optimal ausgenutzt werden.

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Gemeindegebiet zur Verfügung. 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 Bebauung vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum und den zusätzlichen Bau von Erschließungsstraßen.

6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Bebauung der Fläche 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.

6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

6.3.1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

6.3.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung 23.07.2020
- Biotoptypenkartierung Juli 2020
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten¹⁴

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur ist jedoch davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Arten als gering zu bewerten ist. Auch können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)¹⁵. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen	
optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung
Anlagebedingte Wirkungen	
Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche
Betriebsbedingte Wirkungen	
vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen

6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"¹⁶. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 3: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 4: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 5: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Ortsteils Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land und hat eine Größe von 0,687 ha. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 für das sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Verbrauchermarkt) sowie eine GRZ von 0,6 für das Mischgebiet (Wohngebäude) zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 50 % für Nebenanlagen max. jedoch 0,8. Hiermit sind der Neubau eines Verbrauchermarktes in einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² sowie eines Mehrfamilienhauses möglich.

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich. Die geplante Bebauung ist an vorhandene Straßen angeschlossen, so dass ein zusätzlicher Bau von Erschließungsstraßen nicht erforderlich ist.

Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Böden allgemeiner Bedeutung vorhanden, die durch die vorangegangenen Nutzungen überformt und zum großen Teil versiegelt sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können keine Flächen zusätzlich versiegelt werden.

Wasser

Das Grundwasser hat im Plangebiet einen Flurabstand von 1,0 m und besitzt ein hohes Gefährdungspotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht gegeben.

Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet sind Ruderalfluren und ein Baum- und Gehölzbestand sowie versiegelte Flächen vorhanden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der teilweise Verlust dieser Biotopstrukturen verbunden.

Tiere

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden folgende Artengruppen betrachtet:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse

Europäische Brutvögel

Das Plangebiet ist als Lebensraum für europäische Brutvögel von geringer Bedeutung und weist ein geringes Potential an Baumhöhlen auf. Die vorhandenen Gebäude besitzen eine Eignung für Gebäudebrüter.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Jagdreviers für Fledermäuse. Des Weiteren besteht am Bestandsgebäude ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus. Das Gebiet weist geschützte Lebensstätten auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verringert sich die Qualität des Jagdreviers. Des Weiteren gehen Gebäudequartiere von Fledermäusen verloren.

Sonstige Arten

Ein Vorkommen der Zauneidechse oder weiterer geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten, da sich die Versiegelung insgesamt reduziert.

Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Kultur und sonstige Sachgüter

Für das Bodendenkmal sind im Rahmen der Baudurchführung entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Durch die Neustrukturierung des Verbrauchermarktes sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien

- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind durch die Begrünung der Restflächen, die extensive Begrünung von Teilen der Dachfläche sowie die Fassadenbegrünung im rückwärtigen Bereich gegeben.

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 13. Mai 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan GML Nr. 43 „Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße“ aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt.

Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

Ggf. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde

Wird ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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).

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

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]).

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

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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.

Textliche Festsetzungen

1.

a) Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Nahversorgung.

Als Art der Nutzung sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² sowie nutzungsergänzende Einrichtungen, Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und E-Bike Ladestationen, PKW-Stellplätze und E-Zapfsäulen, Verkehrswege, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege zulässig.

b) In dem Lebensmittelmarkt sind mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" zulässig. In dem Lebensmittelmarkt können 25 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. In dem Mischgebiet sind Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

3. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Nebenanlagen wie Fahnenmaste, Werbeanlagen, Einkaufswagenunterstände, Ver- und Entsorgungsanlagen, E-Ladesäulen, Transformationsstation und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

6. Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.

a) Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 131 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck), der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Landkreises Oberhavel sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

b) Das Flurstück 132/6 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) ist mit einem Geh- und Fahrrecht in Form einer Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3,5 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 233/134 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.

a) Auf der Fläche **B** ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m und einer Länge von insgesamt 55,0 m zu errichten. Die Nordseite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.

b) Die Fassaden schutzbedürftiger Räume von Wohnungen innerhalb des Mischgebietes MI-2 müssen ein Bauschall-Dämm-Maß von $R_{w,ges} \geq 40$ dB aufweisen.

Bei der Ermittlung der Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bauschall-Dämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. Die Bauschall-Dämm-Maße für Büroräume sind pauschal um 5 dB zu reduzieren. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Die unversiegelten Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich sind zu begrünen und mit Pflanzen der Pflanzlisten Nr. 1, 2 oder 3 zu bepflanzen. Je angefangene, unversiegelte 100 m² Grundstücksfläche sind entweder ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder 20 Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80-100 cm zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.

a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Dachflächen mit Pflanzen der Pflanzliste 7 extensiv zu begrünen oder mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.

b) Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die dem Landschafts- und Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen der Pflanzliste 4 zum Bebauungsplan zu begrünen. Je laufende 75 cm Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 10 BbgBO)

11.

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Werbeflyon mit einer Höhe von maximal 56,5 m über NHN im DHHN 2016 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Quellenverzeichnis

- ¹ BBE Handelsberatung GmbH (2020): Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 43 f.
- ² BBE Handelsberatung GmbH (2020): Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 45
- ³ Hoffmann + Leichter (2020): Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarkts in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S.15
- ⁴ Hoffmann + Leichter (2020): Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarkts in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S.12 f.
- ⁵ Vgl. Hoffmann + Leichter (2020): Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarkts in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S.3.
- ⁶ Acouplan GmbH (2020): Schalltechnische Immissionsprognose Hauptstraße / Hermann-Grüneberg-Straße, Bericht B2495_3, S. 5
- ⁷ Vgl. Hoffmann + Leichter (2020): Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarkts in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S.10.
- ⁸ BBE Handelsberatung GmbH (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 47
- ⁹ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ¹⁰ Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.
- ¹¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ¹² Acouplan GmbH (2020): Schalltechnische Immissionsprognose Hauptstraße / Hermann-Grüneberg-Straße, Bericht B2495_3, S. 5
- ¹³ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ¹⁴ Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 25.07.2018
- ¹⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ¹⁶ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

Ergänzende Planunterlagen

- A** Artenschutzbericht vom August 2020
- B** Schallschutzuntersuchung zum Gewerbelärm, September 2020
- B1** Schallschutzuntersuchung zum Verkehrslärm, September 2020
- B2** Gutachterliche Stellungnahme zu Festsetzungen zum Schallschutz, September 2020
- C** Auswirkungsanalyse Einzelhandel, August 2020
- D** Gutachterliche Stellungnahme zur verkehrstechnischen Untersuchung, Oktober 2020