

**Gemeinde Mühlenbecker Land
Ortsteil Mühlenbeck**

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

Entwurf vom 26. April 2021

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	9
4. Planungskonzept	12
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2 Standortalternativen	12
4.3 Planungskonzept	13
5. Planinhalt	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4 Verkehr	18
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	20
5.6 Immissionsschutz	21
5.7 Sonstige Festsetzungen	23
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	24
5.9 Flächenübersicht	24
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutz- es und der Landschaftspflege	25
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	25
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	31
6.3 Zusätzliche Angaben	41
7. Verfahren	46
8. Rechtsgrundlagen	47
Textliche Festsetzungen	48
Hinweis	50
Quellenverzeichnis	50
Ergänzende Planunterlagen	51

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, 132/7, 1269, 1314, 1315, 1316, 1318 und 1320 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 113/5, 394, 395, 396, 1270, 1317 und 1319 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 192, 193/2, 362, 1317 und 1319 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 mit 77 Stellplätzen hergestellt werden.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land von 2016 sollen 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).

Weiterhin soll im Plangebiet eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Hauptstraße im Bereich des Grundstücks Hauptstraße 6 auch über den Bestand hinaus gesichert werden. Aus diesem Grund wird das bestehende Wohn- und Geschäftshaus in den Bebauungsplan integriert.

Das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Bebauungsreihe wäre nach § 34 BauGB nicht zulässig, da in der näheren Umgebung keine vergleichbare Bebauung in der zweiten Reihe hinsichtlich geplanter Nutzung, Höhe und Gebäudekubatur festzustellen ist. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan die Erschließung (Anschluss an die Hauptstraße) des geplanten Mehrfamilienhauses sowie die herzustellenden Stellplätze gesichert. 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 ändern.

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 ein gewerblich genutztes zweigeschossiges Gebäude an der Hermann-Grüneberg-Straße sowie daran östlich anschließend der derzeitige Verbrauchermarkt mit einer Stellplatzanlage für 72 PKW.

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 die Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser, Löschwasser und Gas vorhanden oder entsprechend herstellbar.

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.¹¹

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen. Dies wurde mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit der Stellungnahme vom 15. Januar 2021 bestätigt.

3.2 Regionalplanung

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

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

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

Mit der Stellungnahme vom 15. Januar 2021 wurde vonseiten der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen der Regionalplanung bestätigt.

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 ändern.

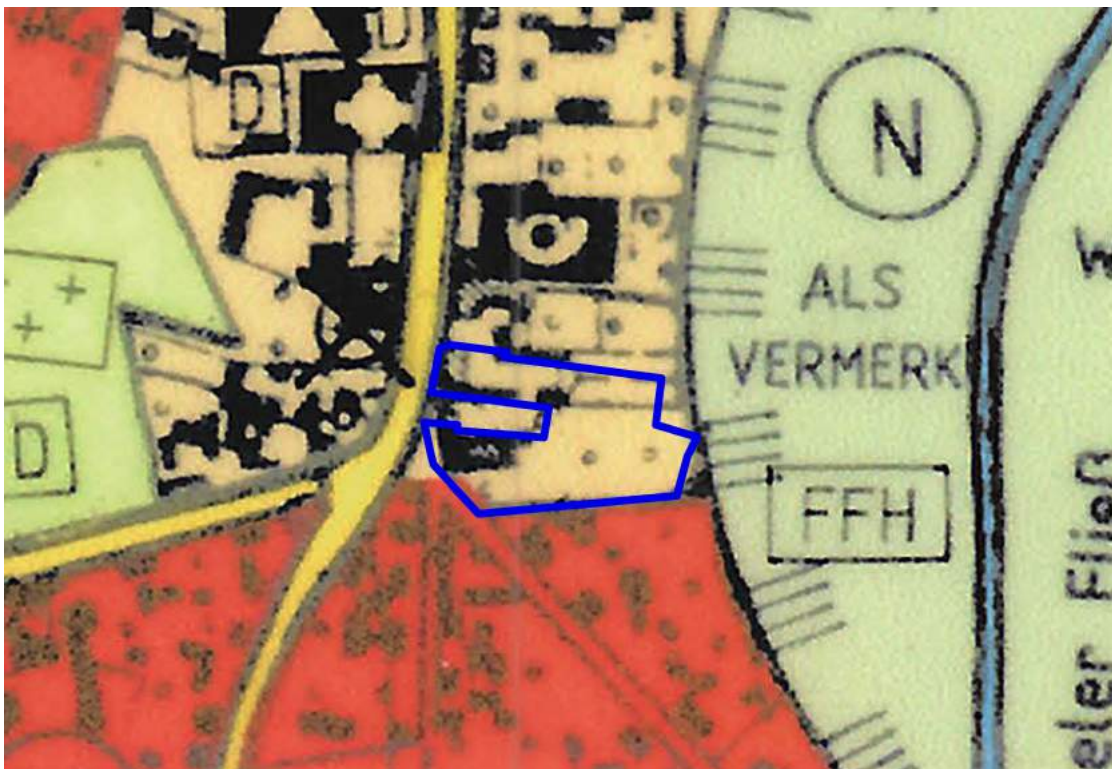


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28. Februar 2002 (Ausschnitt)

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. Für den ursprünglich im Einzelhandelskonzept angestrebten Standort wurde 2019 der Bebauungsplan GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22" aufgestellt (Rechtskraft seit dem 25. März 2020). Zu diesem Zeitpunkt stand die Schaffung von Wohnraum für Senioren für die Gemeinde Mühlenbecker Land im Vordergrund. Da dieser Standort nicht mehr zur Verfügung steht, wurde der jetzige Standort gewählt, welcher sich ebenfalls im festgelegten zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Mühlenbeck befindet. 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 Standortalternativen

Als Alternativstandort für den Verbrauchermarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Mühlenbeck käme der im Rahmen des Einzelhandelskonzept angestrebte Standort auf dem ehemaligen Fabrikgelände (Hauptstraße 22) in Frage (siehe Abb. 3).

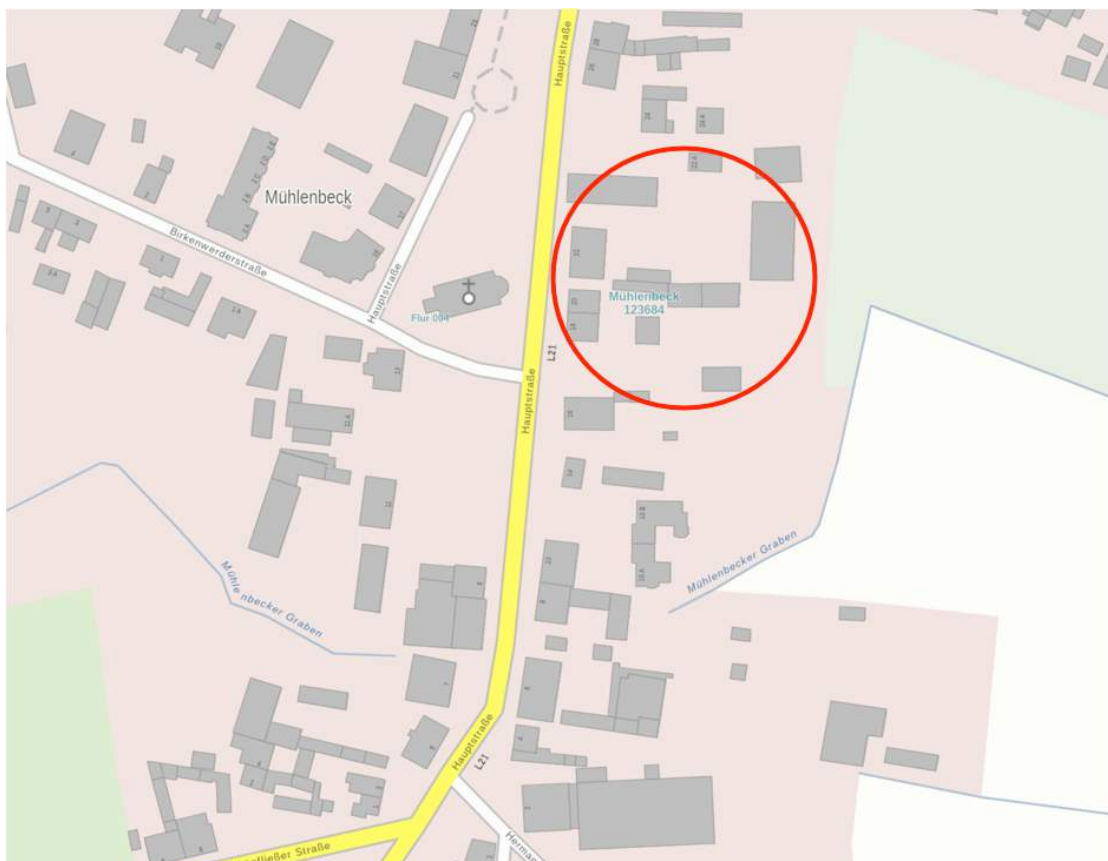


Abb. 3: Alternativstandort Hauptstraße 22, Mühlenbeck (Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation, Februar 2021)

Da dieser Standort jedoch für die Deckung des Wohnungsbedarfs (insbesondere für Senioren) als Wohngebiet entwickelt werden soll und dafür ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, steht die Fläche nicht mehr für die Entwicklung eines Verbraucher-

marktes zur Verfügung. Alternativ könnte das Vorhaben auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden. Hierfür käme aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens nur der zentrale Versorgungsbereich Schildow in Frage.



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

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

4.3 Planungskonzept

Gemäß Planungskonzept (siehe Abb. 5) ist ein Verbrauchermarkt mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche geplant.

Weiterhin 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.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Entwurf vom März 2021

In Verbindung mit dem Verbrauchermarkt ist die Errichtung von 77 PKW-Stellplätzen geplant. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze angrenzend an den Eingangsbereich zum Markt 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 (Stellplätze Nr. 1-13) und zum Teil im nördlichen Bereich des Sondergebietes entlang der Durchfahrt zum Flurstück 131 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck (Stellplätze Nr. 14 und 15) hergestellt. Zusätzlich wird ein Stellplatz für die Wohnhäuser im Bereich der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes hergestellt (Stellplatz Nr. 16).

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 6 BauNVO zwei Mischgebiete 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. Zulässig sind Lebensmittelmärkte sowie Backshops. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird grundstücksbezogen mit einem Verkaufsflächenfaktor von 0,238 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1c). Dies entspricht einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m² innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel". Die Berechnung legt die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zugrunde. Demnach befindet sich derzeit die gesamte Fläche des sonstigen Sondergebietes im Besitz eines Eigentümers. Der Verkaufsflächenfaktor und die damit maximal zulässige Verkaufsfläche wurde aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbeck abgeleitet.³ 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.

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 Nr. 1 b). Die Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche sowie zu den Gewichtungsanteilen der anzubietenden Sortimente werden 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 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 unzulässig, da von der Nutzung Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Nutzungen entstehen würden. Die Baugebiete sollen vorwiegend dem Wohnen und gewerblichen Einrichtung zur Verfügung stehen. Für die ausgeschlossene Nutzung stehen in der Gemeinde Mühlenbecker Land an anderer Stelle Flächen zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 56,5 m über NHN zulässig (textliche Festsetzung Nr. 10). Das Aufstellen eines Werbepylons dient der Sichtbarkeit des Nahversorgungsangebotes von der Hauptstraße aus, da sich das Gebäude des Verbrauchermarktes in der zweiten Baureihe befindet. Die festgesetzte Höhe des Werbepylons soll die Sichtbarkeit

des Marktes begünstigen, so dass der Verbrauchermarkt auch von der Straße aus wahrnehmbar ist. Das Ortsbild soll jedoch nicht beeinträchtigt werden. Bei der festgesetzten Höhe von 56,5 m ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten.

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:

$$\text{SO } 0,630 \text{ ha} \times \text{GRZ } 0,8 = 0,504 \text{ ha}$$

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:

$$\text{MI } 0,167 \text{ ha} \times \text{GRZ } 0,6 = 0,100 \text{ ha}$$

$$\text{zuzüglich } 20 \% \text{ Überschreitung für Nebenanlagen} = 0,167 \text{ ha} \times 0,2$$

$$= 0,033 \text{ ha}$$

$$\text{zulässige Grundfläche in den Mischgebieten} = 0,133 \text{ ha}$$

$$\text{zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet} = 0,504 \text{ ha}$$

$$\text{zulässige Grundfläche gesamt} = 0,637 \text{ ha}$$

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 57,5 m über NHN festge-setzt. Bei dem aktuellen Geländeniveau entspricht dies einer tatsächlichen Gebäude-höhe von 10,5 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 Bebauungscharakter, der im Umfeld des Plangebiets durch freistehende Einzelhäuser geprägt wird. Für das MI-1 wird keine Bauweise festgesetzt, um eine gewisse plane-rische Flexibilität in der Bauweise zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets wird die überbaubare Grund-stücksfläche als erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt, da aufgrund der Er-schließungssituation sowie des Grundstückszuschnitt eine Vorgabe der Gebäudeku-batur notwendig ist. Die östliche Baugrenze innerhalb des sonstigen Sondergebietes hat einen Abstand von 3,0 bis 3,6 m zur östlichen Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs. Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Schutzgebieten (Landschafts-schutzgebiet "Westbarnim" / Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ") wird im Rahmen der Untersuchung für geschützte Arten vom Februar 2021 (ergänzende Planunterlage A) angeregt, bauliche Anlagen von der östlichen Grundstücksgrenze 5 bis 10 Meter ab-zurücken. 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 bauli-chen Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (siehe Kap. 5.5).

Da die überbaubare Grundstücksfläche für das sonstige Sondergebiet mithilfe von Baugrenzen als erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt wird, finden die landes-

bauordnungsrechtlichen 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, um eventuelle Umbauten sowie Sanierungsarbeiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Diesem Planungsziel wird mit der Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung Rechnung getragen. 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 zukünftige potenzielle Bebauungen eine Grenzbebauung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Hierbei kann der Neubau auch hinsichtlich Grundfläche oder Gebäudeanzahl variieren, weshalb auf die Festsetzung einer Grundfläche verzichtet wurde. 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.

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 Verfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft 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 die Leistungsfähigkeit der unmittelbar angrenzenden Verkehrsanlagen lediglich eine untergeordnete Rolle spielt. Stattdessen sind für die Entwicklung des Plangebiets hauptsächlich die Funktionalität der Verkehrsflächen auf dem Grundstück sowie die regelgerechte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum entscheidend."⁴

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 77 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 ist das aktuelle Stellplatzangebot geringer als die geforderte Stellplatzanzahl, wodurch die gegenwärtige Planung im Widerspruch zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung steht. Dabei ist aber zu beachten, dass die Stellplatzanlage nach den Erfahrungen des Vorhabenträgers und eigenen Erfahrungswerten auch mit der reduzierten Stellplatzanzahl der Satzung bereits überdimensioniert wäre. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, 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 zurückliegt), 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 erneut zu prüfen und mit der Gemeinde abzustimmen."⁵

Weiterhin wird die Befahrbarkeit des Plangebietes, insbesondere der Stellplatzflächen von verkehrsgutachterlicher Seite aus bestätigt:

*"Die Prüfung des Erschließungskonzepts zeigt, dass die Befahrbarkeit des Plangebiets und die Funktionalität der Verkehrsflächen für die maßgebenden Bemessungsfahrzeuge und Fahrmanöver gewährleistet werden kann."*⁶

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 (2 Stellplätze) hergestellt werden. Die zwei Stellplätze (Nr. 14 und 15 in Abb. 3: Städtebauliches Konzept) im Bereich des sonstigen Sondergebietes werden dem Mischgebiet MI-2 zugeordnet (textliche Festsetzung 11). Für die Fläche wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird textlich festgesetzt, dass je angefangene fünf PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. (siehe textliche Festsetzung Nr. 8a). Es sind Arten aus den Pflanzlisten 1 und 2 zum Bebauungsplan zu verwenden. Hierdurch soll ein gewisser Grüncharakter im Gebiet gewahrt werden. Die Baumpflanzungen können sowohl zwischen den Stellplätzen als auch in den Randbereichen des Baugebietes umgesetzt werden. Bei einer Stellplatzanzahl von 77 Stellplätzen sind demnach 16 Bäume zu pflanzen.

Um eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" / Naturschutzgebiet "Tegeler Fließ") zu vermeiden, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste 6 zu pflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 8b).

Fassadenbegrünung

Weiterhin 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. 9b). 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 insgesamt verringert. 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. Im rückwärtigen Bereich des geplanten Marktes befinden sich lediglich Eingänge zu Technikräumen und ein Notausgang, der im Normalbetrieb nicht genutzt wird. In Verbindung

mit den Festsetzungen zur Fassadenbegrünung ist von einer Verbesserung der aktuellen Situation bezüglich der angrenzenden Schutzgebiete auszugehen.

Dachgestaltung

Es wird textlich festgesetzt, dass Dachflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten sind. Ausgenommen davon sind Dachflächen innerhalb der Fläche **DEFGD**. Innerhalb dieser Fläche sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Pflanzen der Pflanzliste 7 extensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 9a). Die Festsetzung verfolgt die Absicht die Dachfläche im Bereich der Anlieferung des Verbrauchermarktes zu begrünen. Die Dachfläche des Hauptmarktes soll hingegen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Die Pflanzlisten werden zur Sicherung der Verwendung heimischer, standortgerechter und insektenfreundlicher Arten festgeschrieben.

Einfriedungen

Zur Minimierung der Lebensraumzerschneidung für Kleintiere wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO textlich festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenze sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" und der Umgrenzung des LSG "Westbarnim" / NSG "Tegeler Fließ" für Kleintiere passierbar sein müssen. Hierzu müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder 15 cm hohe und breite Maschen aufweisen.

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 zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz zu ermitteln, wurde eine Untersuchung zum Gewerbelärm (ergänzende Planunterlage B) durchgeführt:

"In der vorliegenden Untersuchung werden die Schallemissionsdaten der relevanten Geräuschquellen auf der Grundlage von allgemeinen Betriebsdaten zusammengestellt. [...] Die Bestimmung und Beurteilung der prognostizierten Beurteilungspegel erfolgt im Sinne der TA Lärm.

Mit Hilfe eines Programms zur Berechnung von Schallimmissionen (Cadna/A) wurden die durch die Schallemissionen des Verbrauchermarktes bedingten Beurteilungspegel an der umliegenden Wohnnutzung berechnet. Wie die Berechnungen des Gewerbelärms aufzeigen, werden die Immissionsrichtwerte am Tage ohne Lärmminderungsmaßnahmen nicht eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten.

Um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, ist folgende Maßnahme erforderlich:

- *Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) entlang der Südgrenze des Parkplatzes*
- *Höhe der Lärmschutzwand: 4 m*
- *Länge der Lärmschutzwand: 55 m*
- *Parkplatzseitig ist die Lärmschutzwand hochabsorbierend auszuführen.*

Mit der Lärmschutzwand werden die Immissionsrichtwerte eingehalten [...]. Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die zulässigen Werte nicht.

Aus der Verkehrsabschätzung geht hervor, dass die Verkehrsstärke auf der Hermann-Grüneberg-Straße durch den Betrieb des Verbrauchermarktes sich um max. 39 % erhöhen wird. Rechnerisch bedeutet ein Anstieg der Verkehrsstärke von max. 39 % eine Erhöhung der Geräuschemissionen und damit der Geräuschimmissionen um max. 1,4 dB. Da der Anstieg weniger als 3 dB beträgt, sind keine Maßnahmen zur Lärminderung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen erforderlich. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm werden eingehalten."⁷

Im Ergebnis des Gutachtens 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 (textliche Festsetzung Nr. 7a).

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. Zur Untersuchung des Verkehrslärms (ausgehend von dem umliegenden Straßen- und Schienenverkehr) und geeigneten Maßnahmen zum Schallschutz wurde das Verkehrslärmgutachten der Acouplan GmbH vom 12. Februar 2021 (ergänzende Planunterlage B1) erstellt:

"Die Verkehrsprognosedaten 2030 für die Hauptstraße, die Berliner Straße, die Schönfließener Straße und die Bahnhofstraße wurden vom Landesbetrieb für Straßenwesen Brandenburg zur Verfügung gestellt. [...]

Die Berechnungen für die Verkehrsverlärmung ergeben für das gesamte B-Plan-Gebiet Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} = 56 - 71$ dB(A) und zur Nachtzeit von $L_{r,Nacht} = 54 - 65$ dB(A).

Für die Verlärmung des Plan-Gebiets sind die Straßenverkehre auf den nahen gelegenen Straßen verantwortlich. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung zur Tagzeit von 70 dB(A) und zur Nachtzeit von 60 dB(A) in einem kleinen Bereich an der Westgrenze des Plangebiet, auch innerhalb der Baugrenzen des Mischgebiets MI 1, überschritten.

Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete und Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tage wird im östlichen Teil des B-Plan-Gebiets eingehalten. Der Orientierungswert von 50 dB(A) zur Nachtzeit wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Für Wohngebäude in den vorgesehenen Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind westlich der Linie ABCD [im Bebauungsplan Linie LM] lärmrobuste städtebauliche Gebäudestrukturen mit lärmzugewandten und lärmabgewandten Seiten zu schaffen. Hierzu sind prinzipiell Grundrissregelungen zu entwickeln, bei denen min. ein Fenster von min. 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Seite (Ostfassade) angeordnet sind. Ist dies durch eine Grundrissregelung nicht möglich, sind Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe wie verglaste Balkone bzw. verglaste Wintergärten oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, um vor min. einem Fenster einen Beurteilungspegel Nacht von $L_{r,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ einhalten zu können oder es sind besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen, mit denen Innenraumpegel von $L_{Aeq} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit bei teilgeöffnetem Fenstern nicht überschritten werden.

[...]

Die Berechnungen ergeben für das B-Plan-Gebiet erforderliche Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden von Wohngebäuden von $R'_{w,ges}$ von $R'_{w,ges} = 37 - 48 \text{ dB}$ [...]. Westlich der Linie abcd [im Bebauungsplan Linie HI] sind erforderliche Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden von Wohngebäuden von $R'_{w,ges}$ von $R'_{w,ges} = 48 \text{ dB}$ einzuhalten. Zwischen der Linie abcd [im Bebauungsplan Linie HI] und der Linie efgh [im Bebauungsplan Linie JK] sind erforderliche Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden von Wohngebäuden von $R'_{w,ges}$ von $R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$ einzuhalten. Östlich der Linie efgh [im Bebauungsplan Linie JK] sind erforderliche Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden von Wohngebäuden von $R'_{w,ges}$ von $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$ einzuhalten. Für Bürogebäude können pauschal um 5 dB geringere Werte für die Bau-Schalldämm-Maße angesetzt werden. Außenwohnbereiche im Mischgebiet MI 1 sollten an der lärmabgewandten Fassade (Ostfassade) angeordnet werden."⁸

Für die schutzbedürftige Wohnbebauung in den Mischgebieten werden je nach ermittelter Lärmbelastung einzuhaltende Bauschall-Dämm-Maße festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7c). Ergänzend hierzu werden Grundrisslösungen für den östlichen Bereich des Baugebietes MI-2 vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 7b). Mithilfe der festgesetzten Maßnahmen können die Lärmwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße Nr. 6 ist als Bestandsgebäude bereits genehmigt. Für zukünftige mögliche Bebauungen auf der Grundlage des Bebauungsplans sind die Festsetzungen zum Schallschutz zu beachten.

5.7 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. 6a). Die Fläche dient der Erschließung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, die derzeit gärtnerisch genutzt werden.

Zudem wird für die Fläche **C** ein Geh- und Fahrrecht in Form einer Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3,0 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 233/134 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) festgesetzt. (siehe textliche Festsetzung Nr. 6b). 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 im Rahmen des Geh- und Fahrrechtes herzustellende Durchfahrt führt über die Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes und über die Laderampe der Anlieferung des Verbrauchermarktes, wo die Fahrzeuge nach Süden auf das Flurstück 132/7 (derzeitig genutzter Weg) verschwenken und den bereits bestehenden Weg bis zum Flurstück 233/134 nutzen.

Flächen für Nebenanlagen

Im nordwestlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatz auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes konnten nicht alle im Rahmen des Neubaus erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wird die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" verortet und dem Mischgebiet MI-2 zugeordnet (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

5.8 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.

5.9 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung

Fläche	Bestand in m²	Planung in m²
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 von 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 Bau GB 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 Grundsätze 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 maximal 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 Mühlenbecks, 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)

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

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

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

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

Brutvögel

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

Nicht bei allen nachgewiesenen Brutvögeln ist vollkommen sicher, dass der Neststandort in der Planfläche liegt. Das Plangebiet ist aber zumindest wesentlicher Teil des Brutrevieres, so dass ohne diese Fläche die Brutvögel nicht auftreten könnten. Nur der Bestand einer nachgewiesenen Art gilt als gefährdet (Star: Deutschland, 1 BP). Drei weitere Arten werden in einer Vorwarnliste aufgeführt (Deutschland: Haussperling 5 BP, Kuckuck 1BP; Brandenburg: Girlitz 2 BP). Durch den Nachweis von fünf in Baumhöhlen nistenden Brutpaaren (Blaumeise, Kohlmeise, Star) ist auch das Vorkommen einer entsprechenden Zahl an Baumhöhlen nachgewiesen. Sie sind als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Auch die sechs Brutplätze von Hausrotschwanz und Haussperling sind als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Im Falle eines Verlustes sind diese Nistplätze zu kompensieren.

Fledermäuse

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

Sonstige Arten

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

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. Kleinstäumig 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 na-

hegelegene Messstation in Oranienburg-Lehnitz. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,9°C. Der Januar ist mit durchschnittlich 0,6°C der kälteste, der Juli mit 18,0°C im Mittel der wärmste Monat. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 163 Tagen.

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

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 39 % 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 sich im rückwärtigen Bereich nur Notausgänge befinden, 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 Wegeflä- chen	Gebäude einschl. Gewächshäu- ser	
Größe in m ²	1.170	3.088	3.756	
Versiege- lungsgrad in %	0	100	100	
anrechenbare Versiegelung in m ²	0	3.088	3.756	
anrechenbare Versiegelung der Gesamt- fläche in m ²				6844
Planung				
Nutzungsart	unversiegelt	Sondergebiet GRZ 0,8	Mischgebiet GRZ 0.6	
				Nebenanlagen
Größe in m ²	1.631	6.307	1.669	1.669
Versiege- lungsgrad in %	0	80	60	20
anrechenbare Versiegelung je Nutzungs- art in m ²	0	5.045	1001	333
anrechenbare Versiegelung der Gesamt- fläche 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. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust von 13 Bäumen möglich, von denen 4 unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land fallen.

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.

Eine Betroffenheit von Vögeln kann insbesondere auch für die im angrenzenden FFH-Gebiet brütenden Vogelarten entstehen. 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 (FFH-Gebiet "Tegeler Fließ") wird im Rahmen der Untersuchung für geschützte Arten vom Februar 2021 (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. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes, verbunden mit dem Verlust einzelner Bruthabitats ist daher nicht vermeidbar.

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, die dauerhaft geschützte Lebensstätten darstellen. Durch die Fällung von Bäumen können Brutplätze von Baum- und Gebüschbrütern verloren gehen. Von diesen sind insbesondere die Nistplätze von Höhlenbrütern wie Blau- und Kohlmeise als geschützte Lebensstätten zu bewerten.

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

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

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

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 siedlungsnaher 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.

Im Rahmen der Planung wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept vom Ingenieurbüro ITN (ergänzende Planunterlage E) erstellt. Das Gutachten weist die Machbarkeit der Regenwasserversickerung mithilfe von unterirdischen Rigolen nach.

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. 5). 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. Die Maßnahme dient zur Minderung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Schutzgebietes.

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. Hierdurch können Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes gemindert werden.

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.

Anpflanzung einer Hecke

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Hecke aus heimischen Sträuchern und Heistern gepflanzt. Diese dient zur zusätzlichen Abschirmung des Schutzgebietes.

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 10 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.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger festgehalten.

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.

Für die Errichtung der geplanten Stellplatzanlage sind insgesamt 13 Bäume zu beseitigen, von denen 4 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbeck fallen und die somit zu kompensieren sind. Die Bilanzierung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Baum Nr.	Stammumfang	Ersatzpflanzungen
1	0,80	1
2 zweistämmig	1,40 / 1,60	4
3 zweistämmig	1,70 / 1,85	6
4 mehrstämmig	7 x 0,5 – 1,30	4
Gesamt		15

Insgesamt sind als Kompensation 15 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen. Dies wird unter anderem über die textliche Festsetzung Nr. 8a festgesetzt. Der Verlust der Gehölzflächen in Höhe von 1.170 m² wird durch die Anpflanzung von Sträuchern in den Randbereichen kompensiert.

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 (vgl. Kap. 4.1). 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.

Bezogen auf das Plangebiet bestünde eine Alternative in einer Wohnbebauung oder einer anderen Nutzung der Fläche. Hinsichtlich des Vorhabens bestünden Alternativen bezüglich der Gebäudestellung. Der Verbrauchermarkt könnte im westlichen Bereich am Standort des bisherigen Verbrauchermarktes geplant werden. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes an dieser Stelle wäre jedoch eine Erhöhung der Verkaufsfläche nicht möglich. Zudem bestünde durch eine rückwärtige Stellplatzanlage eine potenzielle Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Schutzgebiete. Die derzeitige Gebäudeanordnung ist hinsichtlich des Grundstückszuschnittes, der geplanten Verkaufsflächenerhöhung und der Anordnung der Stellplätze am geeignetsten, um den Standort zu entwickeln.

Eine andere Aufteilung von Gebäude und Stellplätzen ist aufgrund des Zuschnittes des Grundstücks nicht möglich.

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. Wertgebend für das Vorkommen von Brutvögeln sind jedoch die Gehölzbestände im angrenzenden FFH-Gebiet.

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 Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 9. Oktober 2020 wurde in der Zeit vom 11. Januar 2021 bis einschließlich 12. Februar 2021 öffentlich ausgestellt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

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

Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

Satzungsbeschluss

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]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

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 Lebensmittelmärkte sowie Backshops zulässig.

b) In den Lebensmittelmärkten müssen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden. In den Lebensmittelmärkten können innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche 25 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden.

c) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,238 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

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

2. In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 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. 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)

6.

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) Auf der mit **C** gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht in Form einer Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3,0 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 233/134 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck), der Gemeinde und des Landkreises Oberhavel sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.

a) Auf der mit **B** gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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) Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen östlich der Linie **LM**

- mindestens ein Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Fassade (Ostfassade) angeordnet sein, oder
- bauliche Maßnahmen realisiert werden, so dass vor mindestens einem Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume ein Beurteilungspegel / Nacht von $L_{r,N} = 50$ dB(A) nicht überschritten wird, oder
- besondere Fensterkonstruktionen an mindestens einem Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume realisiert werden, so dass ein Beurteilungspegel / Nacht / Innen von $L_{r,N,Innen} = 30$ dB(A) bei teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird, oder
- Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.

c) Schalldämmung bei Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen:

- Westlich der Linie **HI** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von $R'_{w,ges} 48$ dB aufweisen.
- Zwischen den Linien **HI** und **JK** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von $R'_{w,ges} 45$ dB aufweisen.
- Östlich der Linie **JK** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von $R'_{w,ges} 40$ dB.

d) 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 Bürogebäude können pauschal um 5 dB reduziert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.

a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind je angefangene fünf PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

b) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher mit einer Pflanzgröße von 100-125 cm gemäß Pflanzliste 6 als Hecke zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.

a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Ausgenommen davon sind Dachflächen innerhalb der Fläche **DEFGD**. Innerhalb der Fläche **DEFGD** sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Pflanzen der Pflanzliste 7 extensiv zu begrünen.

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)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

11. Die innerhalb der Fläche für Nebenanlagen herzustellenden Stellplätze werden dem Mischgebiet MI-2 zugeordnet.

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

12. Die Durchlässigkeit der Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenze des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" und der Umgrenzung des LSG "Westbarnim" / NSG "Tegeler Fließtal" ist für Kleintiere ist zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Hinweis

Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land einsehbar.

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 BBE Handelsberatung GmbH (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 47

⁴ Hoffmann + Leichter (2021): Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarkts in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S.19.

⁵ Hoffmann + Leichter (2021): Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarkts in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S.13.

⁶ Hoffmann + Leichter (2021): Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarkts in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S.19.

⁷ Acouplan GmbH (2021): Schalltechnische Immissionsprognose, Gewerbelärmgutachten Hauptstraße / Hermann-Grüneberg-Straße, Bericht B2495_4, S. 4 f.

⁸ Acouplan GmbH (2021): Schalltechnische Immissionsprognose, Verkehrslärmgutachten Hauptstraße / Hermann-Grüneberg-Straße, Bericht B2495_5, S. 4 f.

- 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 (2021): Schalltechnische Immissionsprognose, Gewerbelärmgutachten Hauptstraße / Hermann-Grüneberg-Straße, Bericht B2495_4, 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, Februar 2021
- B** Schallschutzuntersuchung zum Gewerbelärm, Februar 2021
- B1** Schallschutzuntersuchung zum Verkehrslärm, Februar 2021
- B2** Gutachterliche Stellungnahme zu Festsetzungen zum Schallschutz, Februar 2021
- C** Auswirkungsanalyse Einzelhandel, August 2020
- D** Gutachterliche Stellungnahme zur verkehrstechnischen Untersuchung, März 2021
- E** Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Februar 2021