

**Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN
GML NR. 19
„Nahversorgungsmarkt
Mühlenbeck“**



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Mühlenbeck

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	3
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Vorhandene Nutzung und Erschließung	3
3.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Landesplanung und Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbeck	5
3.3	Übersicht des Aufstellungsverfahrens	5
4.	VORHABENBESCHREIBUNG	6
5.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	7
5.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	7
5.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	7
5.3	Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz	9
5.4	Belange der Raumordnung und Landesplanung	10
5.5	Belange des Denkmalschutzes	10
5.6	Belange des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen	11
5.7	Belange des Abstandsflächenrechtes	11
5.8	Belange der Oberflächenentwässerung	12
5.9	Belange der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes	12
5.10	Belange der Kampfmittelbeseitigung	12
5.11	Belange des Verkehrs	12
6.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
6.1	Besondere Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	16
6.4	Höhe baulicher Anlagen	17
6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
6.6	Stellplätze	17
6.7	Verkehrsflächen	18
6.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
6.9	Hinweise	18
6.10	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Absatz 6 BauGB	19
7.	MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN	20
8.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	21
9.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	21

Anlagen:

1. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und nach UVPG, PAN GmbH, 28.11.2016
2. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Entwurf vom 05.04.2017
3. Projektplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Entwurf vom 05.04.2017
4. Fachgutachterliche Stellungnahme Verbrauchermarkt Mühlenbeck, Schallschutz, Akustik Office, 18.10.2016

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 19 „Nahversorgungsmarkt Mühlenbeck“ im Ortsteil Mühlenbeck wird, auf Basis eines entsprechenden Antrages des Vorhabenträgers, das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes an der Hauptstraße/Bahnhofstraße zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,76 ha.

Die dem Bebauungsplan GML Nr. 19 aktuell zugrunde liegende Vorhabenkonzeption sieht den Neubau des bestehenden Nahversorgungsmarktes von einer heutigen Verkaufsfläche von rund 800 m² auf eine Verkaufsfläche von zukünftig max. 1.200 m² vor. Einhergehend mit der Verkaufsflächenerweiterung soll eine Sortimentserweiterung zur besseren Nahversorgung erfolgen, aber auch eine verbesserte Anordnung der inneren Struktur mit breiteren Gängen und leichter Zugänglichkeit zu den angebotenen Produkten.

Der bestehende Lebensmittelmarkt wurde im Jahr 2006 auf Basis des § 34 BauGB: Einpassen in die nähere Umgebung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, genehmigt und realisiert, da die bisherige Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 BauNVO lag. Durch die beabsichtigte Erweiterung wird dieser Schwellenwert (1.200 m² Geschossfläche) überschritten, so dass ein Bebauungsplanverfahren zur baulichen Umsetzung der Erweiterung erforderlich wird.

Als Art der zulässigen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Nahversorgungsmarkt mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche entsprechend des Vorhabens und dem prozentualen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimenten festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich durchgeführt. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit sind gegeben, da zum einen das Vorhaben der Innenentwicklung dient und zum anderen gemäß § 13a (1) 1 BauGB die geplante Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt.

Für den Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Mühlenbeck“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 erforderlich, da die geplante Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Scopings an der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde bestätigt, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen ist. In einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) 1 i.V. m § 13 (2) 1 BauGB hat die Gemeinde Mühlenbecker Land die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abzusehen. Diese vorliegende Entwurfsbegründung diene nach einer bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB einer erneuten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Erforderlich wurde diese nicht zuletzt durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs sowie einer veränderten Lage des Vorhabens im Planungsgebiet.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das rund 0,76 ha große Plangebiet befindet sich Ortsteil Mühlenbeck in zentraler Lage im Ortskern, östlich der Hauptstraße und nördlich der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 626 und 900 (Vorhabenfläche) sowie die Flurstücke 650/193, 193/2 und 535/90 jeweils teilweise (öffentliche Verkehrsflächen der Bahnhof- und der Hauptstraße). Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 4 der Gemarkung Mühlenbeck.

Eine Übersicht des Bebauungsplans ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planzeichnung.

2.2 Vorhandene Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit schon durch einen Nahversorgungsmarkt, der im Jahr 2007 errichtet wurde, genutzt und ist mit den dazugehörigen 85 Stellplätzen, deren Erschließung und der Anlieferungszone nahezu vollständig versiegelt. Auf der Stellplatzfläche befindet sich eine markante und zu erhaltende Eiche. Nördlich des Bestandsgebäudes besteht eine Rasenfläche mit einigen jungen Robinien.

Es bestehen im Vorhabengebiet zwei Zu- und Abfahrten, je eine an der Hauptstraße und an der Bahnhofstraße. Beide Erschließungsstraßen sind Landesstraßen. Bei der Hauptstraße handelt es sich um die Landesstraße L 21, bei der Bahnhofstraße um die Landesstraße L 30.

Die Anlieferzone befindet sich östlich des Bestandsgebäudes und ist teilweise eingehaust. In diesem Bereich befindet sich zu den östlich angrenzenden Nutzungen eine durchgehende Mauer. Das Umfeld des Plangebietes im historisch gewachsenen Ortskern von Mühlenbeck besteht in einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche bzw. des bestehenden Nahversorgungsmarktes erfolgt von der Hauptstraße aus. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Kreuzungsbereich mit der L 30, der Bahnhofstraße. Die Lage der Zufahrt bleibt gegenüber rückliegenden Planungsüberlegungen unverändert.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Areal gegenwärtig durch die Buslinie 806 angebunden, die werktäglich in einem 1-Stundentakt und sonnabends in einem 2-Stundentakt verkehrt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist auf Grund der bestehenden Nutzung durch die anliegenden Medien in der Haupt- bzw. Bahnhofstraße liegt vor.

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Nach vorübergehender Unwirksamkeit des LEP B-B wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg am 02.06.2015 verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) und ist seitdem wieder Beurteilungsgrundlage. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 2-4 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen, Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung;
- Grundsatz 2.4 LEP B-B: Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs innerhalb der Gemeinden,
- Grundsatz 4.1. LEP B-B: Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.7. Abs.1 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentrale Orten (Konzentrationsgebiet)
- Ziel 4.7. Abs. 6 LEP B-B: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte ist zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (vorhabenbezogene Verkaufsfläche max. 2.500 m² und auf mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B) und der Standort in einem städtischen Kernbereich (gewachsene zentrale Lage im Siedlungsbereich, d.h. Innenstadt oder Ortskern) oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein zentraler Ort und soll deshalb gemäß dem Grundsatz 2.4 LEP B-B in erster Linie die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sichern.

Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unterliegt der raumordnerischen Steuerung des Zieles 4.7. LEP B-B. Wie oben angeführt besteht gemäß Absatz 6 dieses Zieles die Ausnahmemöglichkeit für nicht-zentrale Orte wie die Gemeinde Mühlenbecker Land z.B. bei der Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte der Gemeinde mit Schreiben vom 30.04.2014 mit, dass, unter der Voraussetzung, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.030 m² und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente für eine Nahversorgungsmarkt im Sinne von Ziel 4.7. Abs. 6 LEP B-B in dem vorhabenbezogenen Bauungsplan fest-

setzt werden kein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung besteht. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wiederholt.

Eine entsprechende textliche Festsetzung war Bestandteil der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung und wurde in dieser vorliegenden Entwurfsfassung an die geplante Verkaufsfläche von 1.187 m², im Bebauungsplan aufgerundet auf 1.200 m², angepasst. Es wurde davon ausgegangen, dass auch die Erhöhung der geplanten Verkaufsfläche an die raumordnerischen Ziele angepasst ist, da diese vom Umfang her noch immer deutlich unter dem Schwellenwert des o.a. Ziels 4.7 des LEP B-B liegen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde erneut am Verfahren beteiligt.

Diese Annahme wurde von der GL auch im erneuten Beteiligungsverfahren bestätigt. Die Planungsabsicht ist demnach an die Ziele der Raumordnung angepasst und entspricht den genannten Grundsätzen der Raumordnung.

Eine entsprechende textliche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbeck

Der seit 2002 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der früheren Gemeinde Mühlenbeck stellt für das Plangebiet wie dessen gesamten Umfeld gemischte Bauflächen dar. Die an die Vorhabenfläche angrenzenden Straßenzüge der Hauptstraße und der Bahnhofstraße sind als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wurde, ist eine formale Änderung des FNP nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
24.02.2014	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
10.04.2014	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls	BauGB § 13a (2)
30.04.2014	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	BauGB § 1 (4)
15.12.2014	Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	BauGB § 3 (2)
13.01.2015	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 (2)
16.01.2015 bis 16.02.2015	Öffentliche Auslegung	BauGB § 3 (2)
	Anschreiben zur erneuten Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 (2)
06.01.2017 bis 07.02.2017	Erneute öffentliche Auslegung	BauGB § 3 (2)

10.07.2017	Satzungsbeschluss	BauGB § 10 (1)
------------	-------------------	----------------

4. VORHABENBESCHREIBUNG

Der Vorhabenträger hat sich nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entschieden, nicht, wie bisher vorgesehen, den bestehenden Nahversorgungsmarkt zu erweitern, sondern diesen durch einen Neubau in veränderter Kubatur mit erweiterter Verkaufsfläche zu ersetzen.

Die Verkaufsflächen sollen von heute rund 800 m² auf zukünftig rund 1.200 m² erweitert werden. Die Bruttogeschossfläche des Gebäudes wird insgesamt gut 1.700 m² betragen

Das neue Verkaufsgebäude wird eingeschossig und als Flachbau errichtet. Gegenüber dem Bestandsgebäude mit einer Höhe von rund 9,40 m wird das zukünftige Gebäude eine Höhe von rund 5,85 aufweisen. Es ist beabsichtigt, die Fassade mit Klinkern zu versehen, die durch Lisenen aus Beton gegliedert wird. Als Abschluss der Fassade sind ein bis zwei Reihen Trespa-Platten, welche aus Kunstharz mit Aluminiumbeschichtung bestehen, vorgesehen. Der Ein- und Ausgang zur Verkaufsstätte wird sich an der südwestlichen Gebäudeecke an der Hauptstraße befinden. Parallel zur Hauptstraße unter einer Überdachung werden sich die Einkaufswagen und Fahrradstellplätze befinden.

Die bestehenden Zu- und Abfahrten an der Haupt- und Bahnhofstraße bleiben bestehen. Die Anzahl der Stellplätze wird von 87 auf zukünftig 81 Stellplätze geringfügig reduziert. Nach den Erfahrungen des Betreibers ist die geplante Anzahl an Kundenparkplätzen grundsätzlich ausreichend. Der rechnerische Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land für die geplante Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 86 Stellplätze. Die Differenz von sechs Stellplätzen wird entsprechend der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde finanziell abgeglichen.

Die Andienungssituation an der östlichen Gebäudeseite mit der angrenzenden Schutzmauer bleibt grundsätzlich bestehen. Dort wird zusätzlich ein Schneckenverdichter zur Verpressung von Umverpackungen errichtet. Nach Angaben des Vorhabenträgers kommt der Schneckenverdichter ausschließlich in dem Zeitraum zwischen 8.00 und 18:00 Uhr zum Einsatz. Um diesen bedienen zu können, ist es erforderlich, den Zufahrtsbereich gegenüber der Bestandssituation dort zu erweitern.

Ein Teil der dort gepflanzten, rund acht Jahre alten Robinien müssen dafür weichen. Es handelt sich nach derzeitigem Stand um sechs von neun Bäumen. Da die gepflanzten Bäume Ersatzpflanzungen und Auflage der Baugenehmigung von 2006 waren, sind die Bäume auf dem Vorhabengrundstück zu ersetzen oder zu verpflanzen.

Gemäß des bisherigen Erweiterungskonzeptes wäre in Bezug auf das nördlich angrenzende Flurstück 727/88 in der Flur 4, eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den betroffenen Grundeigentümern zur Eintragung entsprechender Baulasten nötig geworden. Diese abstandsrechtlichen Regelungen sind durch die geplante Stellung und Höhe des Neubaus nicht mehr erforderlich. Zudem ist das Flurstück 626 mit in den Vorhabensbereich einbezogen worden.

Das Flurstück 626 wird als Stellplatzanlage und zu einem geringen Teil als überbaubare Grundstücksfläche für das Gebäude genutzt.

5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde mit der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB in dem Zeitraum vom 16.01.2015 bis zum 16.02.2015 durch öffentliche Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB handelt, hätte das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich mit einer einstufigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden können. Durch die vorgenommenen Planänderungen wird nunmehr eine erneute Offenlage der Planung erforderlich.

Während der 1. öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Auch im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bzw. von privater Seite eingegangen.

5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Um eine vorzeitige Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu ermöglichen, wurde mit Anschreiben vom 10.04.2014 eine Beteiligung der Behörden an der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt.

Von den Angeschriebenen wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planinhalte geäußert. Die gegebenen Hinweise sind in die vorliegende Entwurfsbegründung, insbesondere in die nachfolgenden Kapitel eingeflossen.

Aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum resultierten die nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals und die Aufnahme von Hinweisen zum Umgang beim Fund von Bodendenkmalen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Eberswalde äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, stimmte aber der bisher vorlegten Planung nicht zu, da der Knotenpunkt Hauptstraße/Bahnhofstraße ausgebaut werden soll und dafür randliche Flächen der bestehenden Stellplatzanlage benötigt werden. Im Entwurf der Planzeichnung wurde der beabsichtigte Ausbau durch eine entsprechende Übernahme von öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Unabhängig von diesem Bebauungsplan sind diesbezüglich weitergehende Abstimmungen zwischen dem Landesbetrieb, der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu führen.

Der Landkreis Oberhavel gab insbesondere zum Artenschutz und zur Regenwasserentsorgung Hinweise, die sich in den nachfolgenden Kapiteln wiederfinden. Dies gilt auch für die Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit der 1. Entwurfsfassung nach dem erfolgten Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.01.2015 und die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Von den angeschriebenen Behörden und TÖB wurden auch während dieser Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben formuliert. Einige Stellungnahmen enthielten redaktionelle Hinweise zur Planbegründung, zu nachrichtlichen Übernahmen und den textlichen Festsetzungen, die in die Unterlagen eingearbeitet wurden. Träger der Ver- und Entsorgungsanlagen wiesen auf ihre bestehenden Netze und deren Ausbaupkapazitäten hin. Konflikte waren den Stellungnahmen nicht zu entnehmen.

Die zweite Beteiligung der Behörden und TÖB ergab wiederum keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Das betrifft die Ausführungen der Gemeinsamen Landesplanung und die Träger der Ver- und Entsorgung bzw. Netzbetreiber, die ihre technischen Anforderungen konkretisierten.

Der Landesbetrieb Straßenwesen führt aus, dass im vorliegenden Bebauungsplan offenbar keine Veränderungen an den bestehenden Zufahrten geplant sind, daher bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Der LS plant den Ausbau der Ortsdurchfahrt L 21, einschließlich des Knotenpunktes mit der Bahnhofstraße. Der geplante Flächenbedarf für die Anlage einer Linksabbiegespur in der Bahnhofstraße wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die IHK Potsdam begrüßt die Stärkung des Standortes, sieht die geplante Größenordnung aber als nahversorgungsstrukturelle Grenze. Auszug aus der Stellungnahme:

„Im vorliegenden Fall wurde die Planung von ursprünglich 1.000 m² auf 1.200 m² zulässiger Verkaufsfläche angepasst. Wir sehen das Vorhaben damit am Rande dessen, was von seiner Dimensionierung her nahversorgungsstrukturell sinnvoll ist. Aufgrund der mit der Erweiterung einhergehenden Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Mühlenbeck stimmen wir dem Vorhaben zu“.

Insbesondere die Stellungnahme des Landkreis Oberhavel enthielt klarstellende und redaktionelle Hinweise, die in die Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) eingearbeitet wurden. Im Einzelnen:

- Das Höhenbezugssystem DHHN2016 ist einzuführen
- Pflanzstandorte von Bäumen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Für den südlichen Ein- und Ausfahrtbereich ist das verwendete Planzeichen zu korrigieren
- Die Nutzungsschablone mit den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung ist mit deren Erklärung in Übereinstimmung zu bringen
- Die Maßangaben sind in der Legende anzuführen
- Sämtliche Darstellungen der Plangrundlage sind in der Legende anzuführen
- Der in der Planunterlage wiedergegebene vorhandene Zustand sollte sich erkennbar von dem durch Planzeichen festgesetzten Planinhalt absetzen (Strichstärke)
- Die festgesetzte Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ stimmt mit der Angabe „Nahversorgung“ in der Begründung nicht überein

- Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Lebensmittelmarkt“ stimmt mit der Angabe „Verbrauchermarkt“ in der Begründung nicht überein
- Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt darf nicht mehr als 1.200 m² betragen
- Konkretisierung der Sortimentsliste unter Berücksichtigung der örtlichen Situation
- Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ist nachvollziehbar darzulegen
- Anpassung der Umgrenzungslinie der Stellplatzfläche an den Projektplan
- Erfordernis der Baumfestsetzungen in der Planbegründung darlegen
- Regelungen zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung
- Frühzeitige Abstimmung des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis mit der unteren Wasserbehörde

Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Fragestellungen des Sachgebietes Grünordnung der Gemeinde sind in der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt worden. Die Anzahl der zu beseitigenden Bäume sowie die Neuanpflanzungen wurden dargelegt. Die geplanten Unterpflanzungen der Baumstandorte sind dem Projektplan zu entnehmen. Da betrifft auch den Bereich der Bahnhofstraße. Die alte Eiche im Bereich der Stellplatzanlage wird erhalten. Der Brunnen wird in die Nähe der Eiche verlegt, so dass hier dem Anliegen Rechnung getragen wird, einen geeigneten Standort zu hierfür zu finden. Der Verlust eines Baumes und der Unterpflanzung durch den Straßenausbau ist im Rahmen des straßenrechtlichen Verfahrens zu ersetzen. Bei den geplanten Ersatzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen werden Baumarten gewählt, die nachbarschaftsrechtliche Probleme ausschließen.

5.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da hierfür die grundsätzlichen Voraussetzungen der Anwendbarkeit gegeben sind. Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich und das B-Planverfahren kann auf der Grundlage des § 13a BauGB weiter fortgesetzt werden.

Als wertvolles Landschaftselement ist der im Parkplatzbereich vorhandene markante Einzelbaum (Eiche) einzustufen. Ein Erhalt des Baumes wird durch den Bebauungsplan sichergestellt. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete, Schutzobjekte oder bedeutsame Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden. Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten beschränken sich auf Brutvögel im Baumbestand des Gebietes. Dabei sind lediglich im Siedlungsgebiet verbreitete und störungstolerante Singvogelarten zu erwarten.

Wie unter Punkt 4 ‚Vorhabenbeschreibung‘ dargestellt, ist es für die geplante Erweiterung erforderlich, dass innerhalb des Plangebietes insgesamt zehn Bäume, die nach 2007 gepflanzt wurden, beseitigt werden müssen. Bei den Robinien handelt es sich um Nachpflanzungen, die gemäß geltender Gehölzschutzsatzung § 2 Absatz 2, Nr. 3, geschützt sind. Diese Nachpflanzungen waren Auflagen in der damaligen Baugenehmigung des Aldi-Marktes. Da nun

durch die Erweiterung der Anlieferzone und der Vergrößerung des Marktes acht Robinien entfernt werden müssen, sind diese auch in der derselben Anzahl zu ersetzen. Ein gepflanzter Baum wird durch die Straßenbaumaßnahme des Landes beseitigt; der Ersatz des Baumes ist dann auch dieser Maßnahme zuzuordnen. Grundlage für die Ersatzpflanzungen ist die zuvor zitierte Gehölzschutzsatzung, die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens Anwendung findet.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls hin, dass vor Beginn erforderlicher Abrissarbeiten der Abrissbereich durch einen faunistischen Sachverständigen auf ein Vorkommen von besonders geschützten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen ist.

5.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Zu Sicherstellung der landes- und raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungsmarktes und zur Einhaltung der Ziele der Raumordnung wird geregelt, dass das Sortiment des Handelsbetriebes mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Produkte enthalten muss. Das entspricht bei einer festgesetzten Verkaufsfläche von 1.200 m² die Realisierung von mindestens 900 m² Fläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Die restlichen 300 m² Verkaufsfläche können dann auch für das Angebot zentrenrelevanter Sortimente genutzt werden, die in den textlichen Festsetzungen dargestellt sind. Eine Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung ist damit gegeben.

5.5 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großflächigen Bodendenkmals Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (Bodendenkmal Nr. 70094).

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Neubebauung bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind solche Planungen ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 u. 4 BbgDSchG), Erd Eingriffe müssen ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege der Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

5.6 Belange des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes auf bauleitplanerischer Ebene wurden im bisherigen Verfahren seitens des zuständigen Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Bedingt durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Nahversorgungsmarktes ist ein zusätzlicher Kundenverkehr im Plangebiet nicht auszuschließen, jedoch ist davon auszugehen, dass dieser nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem genehmigten Stand führt. Wie bereits oben erwähnt, dient die Erweiterung nur teilweise einer Sortimentserweiterung und zum anderen der verbesserten Warenpräsentation. Die Anzahl der Stellplätze wird dementsprechend auch nicht erweitert, sondern etwas verringert. Ein nennenswerter, zusätzlicher Anlieferungsverkehr entsteht nach Angaben des Vorhabenträgers durch die Erweiterung nicht.

Östlich des Bestandsgebäudes ist im Kontext des Anlieferungsbereichs ein Schneckenverdichter zur Verpressung von Verpackungsmaterialien vorgesehen. Gemäß Vorhabenträger kommt dieser zwischen 8.00 und 18:00 Uhr zum Einsatz. Zum Schutz der Nachbarschaft wird im städtebaulichen Vertrag bzw. als Auflage im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung dieser Zeiten verbindlich zu regeln sein. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine solche Regelung mit planungsrechtlichen Festsetzungen wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht möglich.

Diese Vorgehensweise wird auch durch eine fachgutachterliche Stellungnahme des Akustik Office (Anlage) gestützt. Es ist nach Aussage des Schallgutachters nicht damit zu rechnen, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche in größerem Umfang neuer Verkehr angezogen wird. Eine Erhöhung des Lärmpegels und somit auch der Immissionsbelastung der benachbarten Wohnnutzungen ist somit nicht zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten „Schneckenverdichteranlage“ mit Sammelcontainer für Kartons sind keine unzulässigen Immissionswirkungen zu erwarten.

Von einer Unvereinbarkeit der Planung mit der Nachbarschaft ist aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung nicht auszugehen.

5.7 Belange des Abstandsflächenrechtes

Wie erwähnt und wie aus dem Projektplan als Anlage dieser Begründung zu ersehen ist, erfolgt die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in nördlicher Richtung, da für die übrigen Bereiche Sachzwänge bezüglich der Andienung, des Erhalts der alten Eiche und einer sinnvollen und straßenorientierten Anordnung der Stellplätze bestehen. Daraus ergab sich in den Vorfassungen der Planung für das nördlich angrenzende Flurstück 727/88 und zu einem sehr geringen Anteil für das nordwestlich angrenzende Flurstück 626, beide in der Flur 4, eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Durch die Verringerung der Höhe und durch die Aufnahme des Flurstücks 626, Flur 4, lässt sich das Vorhaben grundsätzlich unter Einhaltung der Grenzabstände in der überbaubaren Grundstücksfläche realisieren.

5.8 Belange der Oberflächenentwässerung

Es ist vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet zu entsorgen. Im Rahmen der Baugenehmigung vom 19.09.2006 wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser erteilt.

Die Sammlung von Niederschlagswasser erfolgt in erster Linie über Rigolen. Im Zuge der baulichen Erweiterung des Nahversorgungsmarktes ist die Entwässerungskonzeption zu aktualisieren sowie im Kontext mit dem geplanten Ausbau der Kreuzung Hauptstraße/Bahnhofstraße zu Lasten der heute dort bestehenden Böschung für diesen Bereich abzustimmen.

Diese Abstimmung ist unabhängig von einem bauleitplanerischen Regelungsgehalt zu führen. Der Landkreis Oberhavel weist darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen ist, in dem nachzuweisen ist, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Die konkrete Entwässerungsplanung wird mit der unteren Wasserbehörde vor Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis abgestimmt.

5.9 Belange der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes

Diese Belange werden gemäß dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz durch die Planung nicht berührt.

5.10 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Nach eingehender Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind, gemäß dessen Schreiben vom 12.05.2014, innerhalb des Geltungsbereiches, keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorhanden. Es wird daher nicht erforderlich sein, vor Baubeginn Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten allerdings bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.11 Belange des Verkehrs

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs. Die bestehenden Zu- und Abfahrten zur Haupt- und zur Bahnhofstraße bleiben unverändert. Auch ist keine Erhöhung der Stellplatzanzahl vorgesehen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Baulast der Landesstraße L 30 und L 21 plant einen Ausbau der Landesstraße 21 und des Knotenpunktes mit der Bahnhofstraße. Die dafür benötigten öffentlichen Verkehrsflächen, die sich auf den bestehenden Stellplatzbe-

reich des Nahversorgungsmarktes auswirken, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand betrifft das vorhandene Stellplätze und Böschungflächen. Da diese nicht im Detail festgesetzt sind, betrifft dies im Weiteren nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan sind keine Veränderungen an den bestehenden Zufahrten geplant, daher bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die bestehenden Zufahrten sind im Bebauungsplan berücksichtigt, für die anderen Bereiche ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Verkehrsabwicklung in diesem höher belasteten Straßenabschnitt nicht gefährdet wird.

Der Landesbetrieb Straßenwesen plant den Ausbau der Ortsdurchfahrt L 21, einschließlich des Knotenpunktes mit der Bahnhofstraße. Der geplante Flächenbedarf für die Anlage einer Linksabbiegespur in der Bahnhofstraße wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Besondere Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO; § 9 (1) 14 BauGB

Für das Sonstige Sondergebiet SO im Geltungsbereich wird die Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet umfasst den Standort des bestehenden und zu erweiternden Nahversorgungsmarktes und die dazugehörigen Stellplätze.

Es wird festgesetzt, dass die Gesamtverkaufsfläche für den im Sonstigen Sondergebiet SO zulässigen Nahversorgungsmarkt nicht mehr als 1.200 m² betragen darf. Die Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss mindestens 75% der Gesamtverkaufsfläche betragen, das entspricht 900 m². Dies soll schädliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche ausschließen und die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnungen gewährleisten. Die Festsetzung ist nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgericht (4 CN 3.07 vom 03.04.2008) zulässig, da gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen dann getroffen werden dürfen, wenn innerhalb eines Sondergebiets nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist und sich der hiesige vorhabenbezogene Bebauungsplan von vornherein auf ein konkretes Vorhaben nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht, so dass im Ergebnis auch hier eine vorhabenbezogene Festsetzung gegeben ist.

Dementsprechend sind innerhalb des Sondergebiets SO ausschließlich die folgenden Anlagen zulässig:

- Nahversorgungsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Die Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss mindestens 75% (entspricht 900 m²) der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Da die Gemeinde Mühlenbecker Land über kein Einzelhandelskonzept und somit über keine spezielle Sortimentsliste verfügt, orientiert sich die Festsetzung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente an der Tabelle 4 der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente auf Seite 46 zur Begründung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), 31.03.2009¹.

¹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), 31.03.2009

Zulässige nahversorgungsrelevante Sortimente sind demnach:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Auf 300 m² zulässige sonstige zentrenrelevante Sortimente sind:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Der geplante Nahversorgungsmarktes hat in der Regel keine Antiquitäten und Gebrauchsgüter, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen im Sortimentsangebot. Einige der genannten Sortimente werden auf kleineren Flächen saisonbedingt angeboten (Campingartikel). Sonst werden die genannten zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich alle, manche auch temporär, zulässigerweise auf einer Fläche von maximal 300 m² angeboten.

Nebenanlagen

Neben Stellplatzflächen für den Kundenverkehr werden die Außenflächen u.a. auch für die Anlage von Einkaufswagenunterständen und Werbeanlagen in Anspruch genommen. Die Festsetzungen sehen daher die Errichtung von diesen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der Stellplatzfläche vor.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, was bedeutet, dass 80 % der Bauflächen für hochbauliche Anlagen versiegelt werden dürfen. Durch die festgesetzten Baufelder wird dieser Wert nicht ausgenutzt werden können, wird aber für den Bau der Stellplatzanlage beansprucht. Darüber hinaus ist eine Erhöhung der festgesetzten GRZ von 0,8 bis auf 0,9 für Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO erforderlich, um die geplante Stellplatzanlage komplett zur Sicherung des erforderlichen Stellplatznachweis realisieren zu können.

Zusätzlich soll vermieden werden, dass es bei der späteren Bauausführung wegen geringfügiger Abweichungen gegenüber dem Vorhabenplan eine Änderung erforderlich wird. Die Differenz zwischen der GRZ von 0,8 und 0,9 soll durch Teilversiegelungen erfolgen, sodass maximal 80 % des Baugrundstückes vollversiegelt werden kann.

Die übrigen Bauflächen bestehen entsprechend dem Projektplan aus Grünflächen, die sich aus randlichen Stellplatzeingrünungen zu den umgebenden Straßen, innerhalb der Stellplatzfläche, der Fläche unterhalb der zum Erhalt festgesetzten Eiche sowie Flächen im straßenabgewandten, nördlichen Bereich zu den Nachbargrundstücken zusammensetzen. Würden diese Flächen im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt, so könnten diese nicht mit in die Berechnung der GRZ einbezogen werden, so dass planungsrechtlich die Festsetzung einer GRZ von 1,0 erforderlich würde.

Durch die Überschreitung der GRZ ergeben sich keine derzeit erkennbaren negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar.

Die Überschreitungen sind aus folgenden Gründen zumutbar:

- Grenzabstände werden nicht unterschritten, sodass keine erdrückenden Wirkungen zu erwarten sind
- Es gibt keine unzulässigen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung, ohne dass sich der Umfang bzw. Anteil der Flächenversiegelung gegenüber der Bestandssituation wesentlich ändert.
- Ersatz verloren gehender Baumsesubstanz und Anlage von teilversiegelten Flächen.

Das Plangebiet in dieser innerörtlichen Lage ist umgeben von bestehender Bebauung und bestehenden Erschließungsanlagen. Weitere Erweiterungsmöglichkeiten bestehen deshalb für den Nahversorgungsmarkt nicht. Für die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wurden Flächen für den Straßenbau zur Verfügung gestellt, die zu Lasten der Stellplatzfläche gehen.

Damit bestehen in dieser zentralen Lage keine Flächen für die Entwicklung weiterer Grün- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Vorteile, die sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes durch die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und die Erhöhung der Versorgungssicherheit und -qualität der Bevölkerung ergeben, stehen einer geringfügigen Ausweitung der Bebauung des Marktes gegenüber. Dem Planungsziel des Bebauungsplanes, eine

Vergrößerung des Marktes an diesem zentralen Standort zu ermöglichen, wird der Vorrang gegen einer Erhöhung der baulichen Dichte eingeräumt.

6.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25 BauGB

Mit dem Neubau und Vergrößerung des Nahversorgungsmarktes gehen 10 Bäume verloren, die gemäß der Gehölzschutzsatzung zu ersetzen sind. Ein Baum wird für die Straßenbau-maßnahmen aufgegeben werden müssen. Für den Baumverlust werden 10 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt, die vorwiegend an den Grundstücksgrenzen untergebracht werden sollen. Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm vorzusehen.

Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von Grundstücksgrenzen ist darauf zu achten, dass nachbarschaftsrechtliche Abstandserfordernisse eingehalten werden. Nach Brandenburgischem Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG § 37) ist mit Bäumen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten, bei Obstbäumen ein Abstand von 2 m. Der doppelte Abstand ist gegenüber Grundstücken einzuhalten, die landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzt oder zu diesem Zweck vorübergehend nicht genutzt werden.

Diese Regelungen können dadurch Berücksichtigung finden, dass entweder kleinkronige Bäume gewählt werden oder von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort ausnahmsweise abgewichen werden darf. Als anzupflanzende Bäume im Plangebiet kommen neben der genannten Robinie in Frage:

Kleinkronige heimische Bäume:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn-Sorte in Säulenform (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Hainbuche in Säulenformen:

- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Pyramiden-Hainbuche 'Frans Fontaine' (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine')

Säulen-Blutbuche (*Fagus sylvatica* 'Rohan Obelisk')

Rotblättriger Spitzahorn/"Blutahorn" in Säulenform (*Acer platanoides* 'Crimson Sentry')

Eingrifflicher Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna*), ferner als Säulenform (*Crataegus monogyna* 'Stricta')

Zweigrifflicher Weiß-Dorn (*Crataegus laevigata*), ferner als Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')

Kegelförmige Birne 'Beech Hill' (*Pyrus communis* 'Beech Hill')

Weißgraue Wildbirne (*Pyrus canescens*)

Ggf. ferner noch:

- Kugelhorn (*Acer platanoides* 'Globosum')
- Kugel-Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Silver Globe')
- Baumhasel=Türkische Hasel (*Corylus colurna*)

Im Bereich der Stellplatzanlage besteht ein Großbaum (Eiche), der zum Erhalt festgesetzt ist. Der Baum wird in die neue Stellplatzanlage eingebunden und auch der wegen der Straßenbaumaßnahme zu verlegende Brunnen findet hier einen geeigneten neuen Standort.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit festgesetzt. Zur Rechtsbestimmtheit der Höhenfestsetzung wird als Bezugspunkt eine Mindesthöhenfestsetzung in Meter über NHN im DHHN2016 getroffen. Die vorhandene Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt rund 48,40 m bis 48,70 m über NHN im DHHN2016. Dementsprechend wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in dem Sonstigen Sondergebiet mit 55 m über NHN festgesetzt.

Das entspricht einer Gebäudehöhe von etwas mehr als 6,50 Metern über dem bestehenden Gelände. Gemäß dem Projektplan in der Anlage beträgt die maximale Oberkante des Gebäudes 5,83 m über Gelände, so dass der Bebauungsplan hier geringe Ausführungsspielräume bei der Realisierung zulässt.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Als Bauweise wird im SO wird gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Länge des Baukörpers, der durch die Gebäudeerweiterung nach Norden zukünftig eine Länge von rd. 62 Metern gegenüber der jetzigen Gebäudelänge von rd. 45 Metern aufweisen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die für eine spätere Ausführungsplanung der geplanten Erweiterungen geringe Spielräume lassen.

6.6 Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Im Bestand befinden sich 87 Stellplätze innerhalb des Plangebietes. Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl ist nicht vorgesehen, sondern eine Reduktion auf 81 Stellplätze. Diese sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die notwendige Anzahl der Stellplätze, die sich aus der Verkaufsflächenerweiterung ergibt, ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu bestimmen. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land verbindlich zu beachten. Die Satzung sieht vor, dass bei großflächigen Einzelhandelsflächen pro 20 m² Bruttogrundfläche ein Stellplatz herzustellen ist. Bei einer zeichnerisch festgesetzten maximal überbaubaren Grundfläche von 1.587 m² lässt sich überschlägig festhalten, dass die bestehenden Kapazitäten auch für die vorgesehene Erweiterung jedoch ausreichend sind.

Neben der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzfläche sollen auch Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden können. Da eine exakte Abgrenzung dieser Flächen erst im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt, sollte diese Regelungsmöglichkeit offengehalten werden.

6.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Bahnhofstraße (L 21 und L 30) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die bestehende bzw. zukünftige Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der geplante Ausbau des Knotenpunktes Hauptstraße/Bahnhofstraße ist durch entsprechende Flächenfestsetzung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt für die Erschließung des Plangebietes zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche fest. Außerhalb dieser Ein- und Ausfahrtsbereiche sind keine Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet zulässig. Hierzu ist eine entsprechende zeichnerische Festsetzung erfolgt.

6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich. Voraussetzung dafür ist, dass die an die Anlieferungszone angrenzende Schutzmauer unverändert bestehen bleiben. Eine diesbezügliche Änderung ist nicht vorgesehen. Die Anlieferungssituation ist Bestandteil des Projektplanes. Entsprechende Regelungen sind bis zum Satzungsbeschluss in dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger zu vereinbaren bzw. im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

6.9 Hinweise

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Neubebauung bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind solche Planungen ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 u. 4 BbgDSchG), Erdeingriffe müssen ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 u. 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege der Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG)

2. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
3. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls hin, dass vor Beginn erforderlicher Abrissarbeiten der Abrissbereich durch einen faunistischen Sachverständigen auf ein Vorkommen von besonders geschützten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen ist.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Absatz 6 BauGB

I. **Es wird auf die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land verwiesen, die auch innerhalb von Bebauungsplänen gilt. Geschützt sind gemäß dieser Satzung:**

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 25 cm).
2. für Eichen (Quercus), Buchen (Fagus), Ulmen (Ulmus), Linden (Tilla) und Tannen (Abies) gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 47 cm).
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.

II. **Es wird auf die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) verwiesen.**

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Der Nachweis der fertiggestellten Stellplätze ist der Gemeinde vor Abnahme des Bauvorhabens schriftlich anzuzeigen.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse des Baugrundstückes oder die besondere Art, Nutzung oder Änderung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
 - (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt liegt. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
 - (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden (Stellplatzablösevertrag).
- (...)

Anlage 1: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

(...)

3. Verkaufsstätten

3.1. Läden, Geschäftshäuser: 1 Stellplatz je 30 m² .Hauptnutzfläche

3.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe,
sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO: 1 Stellplatz je
20 m² Brutto-Grundfläche

7. MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Der Gemeinde Mühlenbecker Land entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem neben der Festlegung des Realisierungszeitraums weitere Aspekte wie Erschließung, Gestaltung und gegebenenfalls Regelungen zu treffen sein werden, die sich auf planungsrechtlicher Ebene nicht festsetzen lassen.

Die zu regelnden Sachverhalte werden sich abschließend nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ergeben.

8. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Geltungsbereich	7.600 m²
Sonstiges Sondergebiet	6.300 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.300 m²

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), rechtskräftig seit dem 29.12.2016.
5. Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), rechtskräftig seit dem 26.10.2005