

Gemeinde Mühlenbecker Land

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr.19

„Nahversorgungsmarkt Mühlenbeck“,

im Ortsteil Mühlenbeck

Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Stand: 28.11.2016

Anlagen:

- Geltungsbereich B-Plan
- Überlagerung Geltungsbereich und Luftbild
- Projektplan



PAN

PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH
Benzstraße 7a, 14482 Potsdam
Tel.: 0331/747130, Fax 0331/ 7471320
Email: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

Vorbemerkung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ortsteil Mühlenbeck wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes an der Hauptstraße/Bahnhofstraße zu schaffen.

Das bestehende, eingeschossige Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt und zukünftig über rund 1.200 m² Verkaufsfläche verfügen. Der Nahversorgungsmarkt verfügt im Bestand über rd. 800 m² Verkaufsfläche. 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.

Die bestehenden Zu- und Abfahrten von der Hauptstraße und der Bahnhofstraße zu den Stellplätzen, die Stellplatzanordnung sowie die Anlieferungssituation bleiben unverändert. Die Stellplatzanlage wird zukünftig über 82 Plätze verfügen.

Als Art der zulässigen Nutzung soll in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Nahversorgungsmarkt mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche entsprechend des Vorhabens festgesetzt werden.

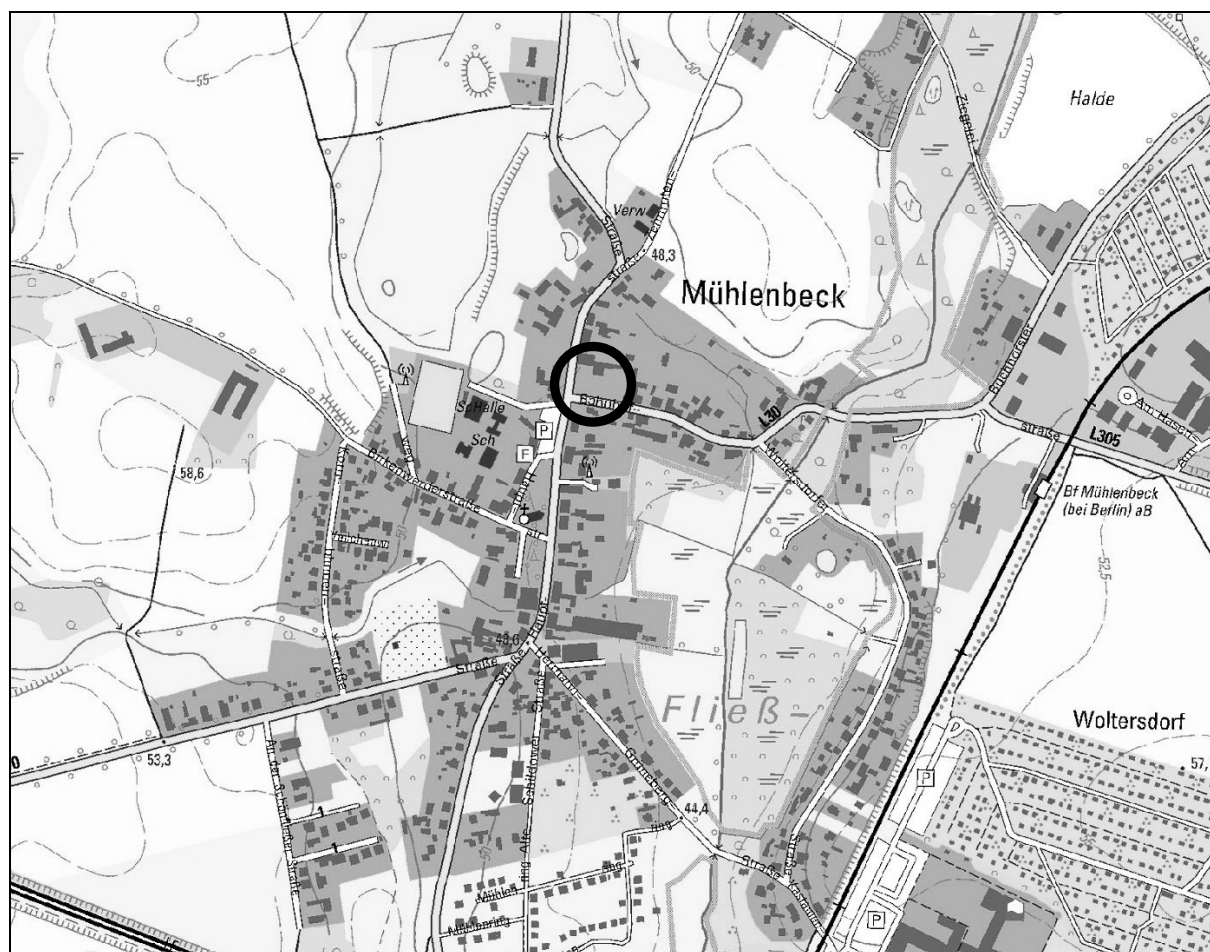


Abb.1: Lage des Plangebietes

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 0,76 ha und 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.

Verfahren zur Durchführung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür bestehen aufgrund der vorgesehenen Grundfläche.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

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 Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 UVPG aufgeführt. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des UVPG vorgenommen.

Auf dieser Grundlage ist zu entscheiden, inwieweit das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene bzw. vorzusehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können und damit Auswirkungen auf die Erheblichkeitsbewertung haben können.

Das Ergebnis der Vorprüfung entscheidet auch darüber, ob das Bebauungsplanverfahren wie vorgesehen auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, da dies im Fall einer erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen ist.

1 Merkmale des Vorhabens

1.1	Größe des Vorhabens	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 0,76 ha. Davon werden rund 0,63 ha als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt festgesetzt. Der überwiegende Teil des Sondergebietes ist bereits mit einem Nahversorgungsmarkt bebaut. Geplant ist eine Neuerrichtung des Marktes in einer Größenordnung von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Gegenüber dem Bestand mit 800 m² Verkaufsfläche wird damit eine Vergrößerung um rd. 400 m² erreicht. Die vergrößerte Stellplatzanlage umfasst dann 82 Plätze.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet ist bereits jetzt durch Bebauung und Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt. Durch die Neubebauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von rd. 300 m². Dabei handelt es sich um Rasenflächen mit jungen Einzelbäumen (Robinien) und geringem Biotopwert.</p> <p>Mit dem Neubau des Nahversorgungsmarktes erfolgen außerdem in geringem Umfang Veränderungen der natürlichen Boden- und Grundwassereigenschaften.</p>
1.3	Abfallerzeugung	<p>Durch die Erweiterung und den Betrieb des Nahversorgungsmarktes werden keine besonders umweltgefährdenden Abfälle erzeugt. Die Abfallsammlung erfolgt am Ort des Vorhabens, im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit Anschluss an die Müllabfuhr des Landkreises.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Umweltverschmutzungen:</p> <p>Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes sind keine nennenswerten Umweltverschmutzungen zu erwarten. Emissionen im Sinne gewerblicher oder industrieller Nutzungen nach BImSchG entstehen nicht.</p> <p>Belästigungen:</p> <p>In der Bauphase muss mit Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese Belastungen sind jedoch zeitlich und räumlich eng begrenzt.</p> <p>Es ist nach Aussage des Schallgutachters (Akustik Office, Oktober 2016) 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.</p> <p>Auch hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten „Schneckenverdichteranlage“ mit Sammelcontainer für Kartons sind keine unzulässigen Immissionswirkungen zu erwarten.</p> <p>Von einer Unvereinbarkeit der Planung mit der Nachbarschaft ist aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung nicht auszugehen.</p>

1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Im Plangebiet sind keine mit umweltgefährdenden Stoffen und Materialien arbeitenden Betriebe zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.</p> <p>Das Unfallrisiko beim Bau der Erweiterung des Nahversorgungsmarktes ist bei Beachtung der bausicherheitstechnischen Aspekte als gering einzustufen.</p>
2 Standort des Vorhabens		
2.1	<p>Nutzungskriterien</p> <p>(Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung)</p>	<p>Das Plangebiet wird derzeit schon durch einen Nahversorgungsmarkt genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Änderungen in der Bodennutzung ergeben sich ausschließlich im Bereich der geplanten Erweiterung. Hier werden rd. 300 m² Freifläche in Anspruch genommen.</p> <p>Die bestehende Nutzung des Gebietes bleibt weitgehend unverändert. Erholungsfunktionen, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung sind daher durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>
2.2	<p>Qualitätskriterien</p> <p>(Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes)</p>	<p>Wasser:</p> <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet bereits stark eingeschränkt. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Boden:</p> <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der bereits heute intensiven Nutzung der Fläche ist der Boden erheblich vorbelastet.</p> <p>Natur und Landschaft:</p> <p>Als wertvolles Landschaftselement ist der im Parkplatzbereich vorhandene markante Einzelbaum (Eiche) einzustufen. Ein Erhalt des Baumes wird durch die Planung 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.</p> <p>Bäume die durch die Baumaßnahme nicht erhalten werden können, werden gemäß Baumschutzsatzung ersetzt.</p>
2.3	<p>Schutzkriterien</p> <p>(Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes)</p>	
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	nicht betroffen

2.3.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	nicht betroffen
-------	----------------------------------	-----------------

2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen
-------	--	-----------------

2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	nicht betroffen
-------	---	-----------------

2.3.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
-------	---	-----------------

2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
-------	--	-----------------

2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen)	Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Gemeinde weder als Zentraler Ort noch als Siedlungsschwerpunkt festgelegt.
-------	--	--

2.3.9	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großflächigen Bodendenkmals Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (70094).
-------	---	--

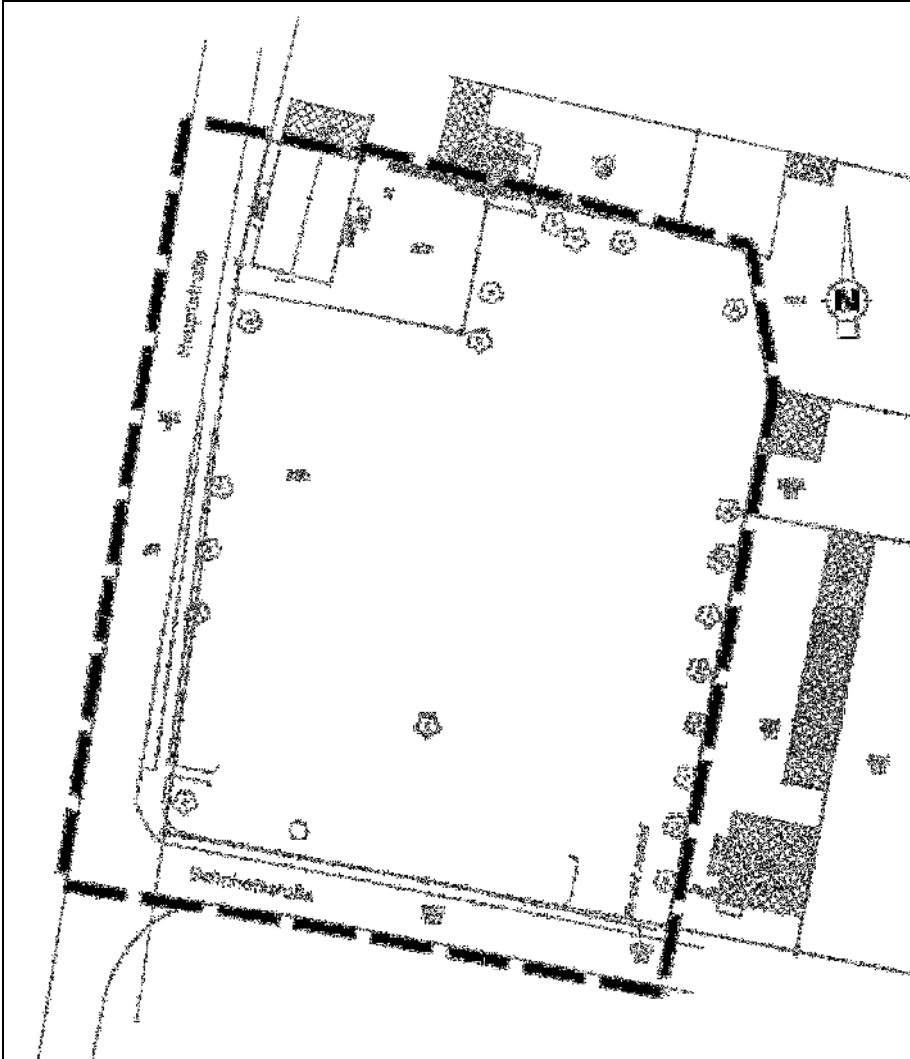
3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	<p>Mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bereitet der Bebauungsplan den Neubau eines vorhandenen Nahversorgungsmarktes in integrierter Lage vor. Das Ausmaß der Auswirkungen der Planung ist insgesamt als gering und lokal begrenzt einzuschätzen.</p> <p>Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 400 m² werden sich die Kundenfrequenzierung und damit das zusätzliche Verkehrsaufkommen bzw. Lärmemissionen nicht signifikant erhöhen. Auswirkungen auf die benachbarte Bevölkerung treten somit nicht auf. Das betrifft auch die Parkplatznutzung sowie die Anlieferung bei gleichbleibender LKW-Anzahl pro Tag. Letztlich ruft auch die geplante Schneckenverdichteranlage mit Sammelcontainer für Kartons keine unzulässigen Belastungen hervor. Bei Berücksichtigung einer „lärmwirksamen Einwirkungszeit“ von insgesamt einer Stunde würde dabei der Tag-Beurteilungspegel bei 51 dB(A) liegen, bei 2 Stunden bei zwei Stunden Einwirkzeit bei 54 dB(A). Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft können damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter bleiben auf die baulich in Anspruch genommenen Flächen beschränkt.</p>
3.2	Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter	Das geplante Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Da es sich lediglich um den Neubau eines bestehenden Nahversorgungsmarktes handelt, sind keine schweren und komplexen umweltbezogenen und siedlungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	<p>Die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundenen Auswirkungen, wie Bodenversiegelung, Biotopverlust und Baumfällungen sind zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen im Bereich des Bodendenkmals werden nur im Fall von konkreten Funden verursacht und durch archäologische Maßnahmen gemindert.</p> <p>Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die baubedingten Auswirkungen werden einmalig und lediglich für eine kurze Zeitspanne auftreten. Die anlagenbedingten Auswirkungen, wie der Biotopverlust und Bodenversiegelung treten dauerhaft auf. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend bleibt als Ergebnis festzuhalten, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG nicht durchzuführen ist.

Anlagen

Geltungsbereich B-Plan GML Nr.19 „Nahversorgungsmarkt Mühlenbeck“, OT Mühlenbeck



Überlagerung Geltungsbereich und Luftbild



Quelle des Luftbildes: Brandenburg Viewer der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg