

**Gemeinde Mühlenbecker Land  
Ortsteil Mühlenbeck**

**Zusammenfassende Erklärung  
zu dem  
Bebauungsplan GML Nr. 43  
"Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße"**

zu der Satzung vom 10. Dezember 2021

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

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

## **1. Verfahrensablauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

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

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

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.

### **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 ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Billigungsbeschluss Entwurf**

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

### **Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom 6. Mai sind 20 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 11. Juni 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 14 Stellungnahmen abgegeben.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26. April 2021 wurde in der Zeit vom 7. Juni 2021 bis einschließlich 7. Juli 2021 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2021 ist eine Behörde an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahme ist eine Frist bis zum 15. November 2021 gesetzt worden. Von der Behörde wurde eine Stellungnahme abgegeben.

### **Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2021 wurde der von der Planänderung betroffene Teil der Öffentlichkeit an der Planung beteiligt. Es wurden sechs Privatpersonen kontaktiert, deren Grundstückseigentum an das Plangebiet angrenzt. Im Rahmen

der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme mit Anregungen aus der betroffenen Öffentlichkeit eingegangen.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 21. Februar 2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10. Dezember 2021 als Satzung beschlossen.

### **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 2 Jahrgang 2022 der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 1. April 2022 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" in Kraft getreten.

## **2. Planungsziele / Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" verfolgte 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

Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land i. d. F. von 2016 innerhalb des schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns Mühlenbeck. Entgegen dem Einzelhandelskonzept 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Neubau des Verbrauchermarktes ausgegangen.

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

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 Verbrau-

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

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

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.

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 ist nicht möglich.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

#### *Schutzgebiete und geschützte Objekte*

Das Plangebiet liegt in keinem europarechtlich gesicherten oder nationalen Schutzgebiet. Die Auswirkungen, die von einer geplanten Bebauung des Gebietes ausgehen, gehen nicht über die Grenzen des Plangebietes hinaus, so dass Auswirkungen auf das angrenzende Natura 2000-Gebiet und das Naturschutzgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet nicht zu erwarten sind. 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. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

#### *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.

#### *Boden*

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine Verringerung der Versiegelung

um 465 m<sup>2</sup> möglich. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

#### *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.

Es wurde gutachtlich bestätigt, dass eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgen kann.

#### *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 m<sup>2</sup> 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.

#### *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 m 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 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 Bruthabitate 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.

#### *Biologische Vielfalt und Biotopverbund*

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

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

#### *Klima und Luft*

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

#### *Landschaftsbild*

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gekennzeichnet. Eine Neuordnung der Flächen hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die siedlungsnahe Erholung.

#### *Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70094, dem mittelalterlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtlichen, insbesondere bronzezeitlichen Siedlung. Bei einer weiteren Bebauung der Fläche sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

#### *Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung*

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.

Durch Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte für die umliegende Wohnbebauung, ausgehend von Lärm durch den Betrieb des Verbrauchermarktes, nicht überschritten. Durch die Lärminderungsmaßnahmen in der Nacht werden die Immissionsrichtwerte auch nachts eingehalten. Weiterhin führt der von der Hauptstraße ausgehende Verkehrslärm durch architektonische Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse in den Mischgebieten.

#### *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.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation wurden getroffen:

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 räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. 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.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Hecke aus heimischen Sträuchern und Heistern gepflanzt. Diese dient zur zusätzlichen Abschirmung der Schutzgebiete und zur Kompensation des Verlustes von Gehölzflächen in Höhe von 1.170 m<sup>2</sup>.

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.

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.

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.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude in den Nachtstunden erfolgt zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr keine Anlieferung des Verbrauchermarktes.

Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern können, müssen alle Erdarbeiten in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten, Parkplätzen oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren.

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).

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 Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Eingriffe durch Versiegelung entstehen nicht, da die Vorgaben des Bebauungsplanes eine Entsiegelung von ca. 460 m<sup>2</sup> ermöglichen. Eingriffe in 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.

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

### **5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

In den Entwurf des Bebauungsplans vom 26. April 2021 wurden auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen öffentlichen Auslegung im Wesentlichen folgende Änderungen aufgenommen:

- Es wird eine Fläche für Nebenanlagen in die Planzeichnung aufgenommen. In Verbindung mit der Fläche werden die darin zu errichtenden drei Stellplätze durch die textliche Festsetzung Nr. 11 dem Baugebiet MI-2 zugeordnet. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die textliche Festsetzung Nr. 10a wird dahingehend konkretisiert, dass die beabsichtigte Begrünung des Anlieferungsdaches des Verbrauchermarktes und die Ausstattung des Hauptdaches mit Photovoltaikanlagen eindeutig zuzuordnen ist. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die textliche Festsetzung Nr. 1a wird geändert. Der Begriff "nutzungsergänzende Einrichtungen" wird gestrichen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend ergänzt, dass neben Lebensmittelmärkten auch Backshops zulässig sind. Die Beschränkung der Anzahl der Bauvorhaben im sonstigen Sondergebiet wird aufgehoben und für das sonstige Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche grundstücksbezogen festgesetzt. Die aufgezählten Nebenanlagen in der textlichen Festsetzung Nr. 1a werden gestrichen. (Hinweise des Landkreises Oberhavel)
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 bezüglich der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird gestrichen, da keine Erforderlichkeit für die Festsetzung besteht. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die textliche Festsetzung Nr. 7b für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Flurstücks 132/6 der Flur 4 Gemarkung Mühlenbeck wird gestrichen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)

- Die textliche Festsetzung Nr. 9 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird so angepasst, dass die Anzahl anzupflanzender Bäume mit der Stellplatzanzahl verknüpft wird. Somit ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (Hinweis des Landkreises Oberhavel und des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)
- Die textliche Festsetzung Nr. 1b wird so umformuliert, dass ein Bezug zur Verkaufsfläche hergestellt wird und klargestellt wird, dass auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden müssen. (Hinweis der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel)
- Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden auf der Grundlage der Überarbeitung des Schallgutachtens zum Verkehrslärm überarbeitet. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt)
- Um die potenziellen Einwirkungen des Verbrauchermarktes auf die angrenzenden Schutzgebiete zu minimieren, wird zusätzlich eine Heckenpflanzung im östlichen Bereich vorgesehen. Diese wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)
- In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung zur Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere in den Bebauungsplan aufgenommen. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Es wird angeregt im Hinblick auf die erforderliche Errichtung einer Lärmschutzwand das Erfordernis einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu prüfen. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen: Das Erfordernis einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB besteht für die Errichtung der Lärmschutzwand nicht, da die Errichtung der Lärmschutzwand planmäßig mit der Errichtung des Verbrauchermarktes einhergeht.

- Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Mühlenbeck (L21) befindet sich im Planfeststellungsverfahren. Es wird angeregt sich mit dem ausführenden Ingenieurbüro bezüglich der Planung abzustimmen.

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen: Es erfolgte eine Abstimmung mit dem beauftragten Ingenieurbüro zur Planung der Ortsdurchfahrt Mühlenbeck. Die Planung der L 21 wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da nach derzeitigem Planungsstand zum Ausbau der L 21 die Einmündung der Hermann-Grüneberg-Straße in der Dimension nicht verringert wird und die Einfahrt zu dem geplanten Verbrauchermarkt von der Hermann-Grüneberg-Straße aus beibehalten wird. Ob die geplante Wiederherstellung der Zufahrt 23 (derzeit für den bestehenden Verbrauchermarkt als Zufahrt für den Lieferverkehr genutzt) tatsächlich notwendig ist, muss im weiteren Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden.

- Es wird angeregt den auf dem Grundstück des geplanten Verbrauchermarktes bestehenden Baumbestand durch alternative Planung zu erhalten. Es wird weiterhin angeregt eine von den Fahrgassen gesonderte Zuwegung zum Verbrauchermarkt zu sichern. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Hinsichtlich der Planungsalternativen ist festzuhalten, dass der Grundstückszuschnitt angrenzend zur Hermann-Grüneberg-Straße sehr schmal ist, so dass eine straßenseitige Bebauung ausscheidet. Die Reduzierung der Verkaufsfläche stünde dem Planungsziel entgegen, das darin besteht, die Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand zu erhöhen. Der Umfang der Verkaufsfläche ergibt sich zudem aus dem Bedürfnis den Verkaufsraum weitestgehend barrierefrei zu gestalten (niedrige Regale, breite Gänge).

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind 122 Stellplätze herzustellen (1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche). Nach Abstimmungen mit der Gemeinde ist die Erstellung von 77 Stellplätzen möglich. Somit werden bereits weniger Stellplätze hergestellt als nach Stellplatzsatzung erforderlich. Für die Erstellung dieser Parkplätze inkl. der notwendigen Erschließung ist die Fläche des Grundstücks belegt.

Das Parken auf dem Dach scheidet aus statischen Gründen aus. Zudem soll die Dachfläche anderweitig genutzt werden. Geplant sind die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Hauptdach sowie die Begrünung der Dachfläche des Anlieferungsbereiches. Diese Nutzungen wurden durch textliche Festsetzungen gesichert. Durch die Errichtung einer Tiefgarage könnte aufgrund der möglichen Verdrängung des Grundwassers eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes entstehen.

- Es wird die Einhaltung eines Abstandes der Bebauung von 5 m bis 10 m von der östlichen Grundstücksgrenze (gleichzeitig Grenze Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet) angeregt, um eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu vermeiden. Weiterhin wird die eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Flächen an der rückwärtigen Seite des Verbrauchermarktes sind nur über Notausgänge zugänglich, die im Normalbetrieb nicht genutzt werden. Die Nutzung ist auch für Pausenzeiten ausgeschlossen. Störungen oder Beeinträchtigungen bzw. eine Vermüllung sind daher nicht zu erwarten. Es wird von einer Verbesserung der Situation hinsichtlich der angrenzenden Schutzgebiete ausgegangen, da die derzeit in diesem Bereich bestehenden Stellplätze ein größeres Beeinträchtigungspotenzial für die Schutzgebiete haben: Lärm durch Verkehr, Mülleintrag durch Personenverkehr oder Verwehungen. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist nicht zu rechnen, die Situation verbessert sich vielmehr. Vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde ebenfalls keine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert. Um die potenziellen Einwirkungen des Verbrauchermarktes auf die angrenzenden Schutzgebiete zu minimieren, wird zusätzlich eine Heckenpflanzung im östlichen Bereich vorgesehen. Diese wird

durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel", eine Vorlage der Visualisierung sowie der Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird gefordert. (Hinweise des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen ist im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" nicht erforderlich, da bereits eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt wurde. Diese ist deutlich geringer als die straßenseitige Bebauung und entspricht somit einer abgestuften Bebauung in zweiter Baureihe. Die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung kann im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Verdreifachung der Verkaufsfläche von 533 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> keine bedarfsnotwendige Regulierung eines Lebensmittelengpasses in der Gemeinde Mühlenbecker Land darstellt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Planung dem Grundsatz 2.8 des LEP HR widerspricht. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Erweiterung der Verkaufsfläche resultiert neben der Erweiterung des Sortimentes auch aus dem steigenden Platzbedarf moderner Verbrauchermärkte. Breitere Bewegungsflächen sowie niedrigerer Regale im Verkaufsraum, unter anderem zugunsten mobilitätseingeschränkter Verbraucher, tragen zu einem steigenden Bedarf an Verkaufsfläche bei.

Der Grundsatz 2.8 des LEP HR bezieht sich auf zentrale Orte. Die Gemeinde Mühlenbecker Land besitzt keine zentralörtliche Funktion. Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land (2016), das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird für den bestehenden Verbrauchermarkt eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese Größenordnung hinsichtlich der Verkaufsfläche wird so im Bebauungsplan festgesetzt. Von dem Vorhaben gehen laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (August 2020) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen aus. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 15. Januar 2021 bestätigt.

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

- Die Begründung wurde um Aussagen bezüglich der vom Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land (2016) abweichenden Standortentscheidung sowie um Aussagen zu Standortalternativen ergänzt. (Hinweise des Landkreises Oberhavel)
- Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Erforderlichkeit der Einbeziehung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 6

und zum Planerfordernis des geplanten Mehrfamilienhauses in zweiter Baureihe. (Hinweise des Landkreises Oberhavel)

- Es werden Aussagen zum Erfordernis des festgesetzten Werbepylons sowie zu der festgesetzten maximal zulässigen Höhe des Pylons in die Begründung aufgenommen. (Hinweise des Landkreises Oberhavel)
- Die Begründung wird in den Aussagen zum Verkehrslärm und zu den zugrundeliegenden Verkehrszählungen überarbeitet. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die Begründung wird um Aussagen zur Sicherung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durch den städtebaulichen Vertrag ergänzt. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die Begründung wird im Teil des Umweltberichtes um Aussagen zu anderweitigen Planungsalternativen ergänzt. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die Begründung wird um Aussagen zum städtebaulichen Erfordernis zum Ausschluss von Tankstellen ergänzt. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die Begründung wird um Aussagen zu den Festsetzungen der Bauweise in den Mischgebieten MI-1 und MI-2 sowie zur erweiterten Baukörperausweisung in dem Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel". (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Die Begründung wird um Aussagen zu Niederschlagswasserversickerung gemäß dem erarbeiteten Versickerungsgutachten ergänzt. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)

## **5.2 Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

In den Entwurf des Bebauungsplans vom 1. Oktober 2021 wurden im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung keine Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die weiterführende Abstimmung mit dem Landkreis außerhalb des Rahmens der Behördenbeteiligung ergab sich die Notwendigkeit ergänzende Festsetzungen zur Bauweise, zu den Abstandsflächen und zum Heranbauen an die Grundstücksgrenze aufzunehmen.

Folgende Hinweise aus der Beteiligung wurden in der Abwägung behandelt. Wiederholungen von bereits in der frühzeitigen Beteiligung hervorgebrachten Anregungen entfallen hier (siehe Kap. 5.1):

- Es wird angeregt, in den Bebauungsplan eine Festsetzung zum Ausschluss des Lieferverkehrs zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr aufzunehmen. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt)

Der Anregung wurde dahingehend nicht gefolgt, dass keine Festsetzung zum Ausschluss des Lieferverkehrs in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die Regelung wird jedoch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

- Es wird angeregt, den Standort des Neubaus des Verbrauchermarktes hinsichtlich der Aussagen im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land (2016) zu prüfen und die Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Schutzgebiete anzupassen. (Hinweis des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land erwogene Standort für einen neuen Verbrauchermarkt soll für die Deckung des Wohnungsbedarfs (insbesondere für Senioren) als Wohngebiet entwickelt werden. Für das Areal wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit März 2020 rechtskräftig ist. Diese Fläche steht damit nicht mehr für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes zur Verfügung. Die Prüfung von Standortalternativen wurde in der Begründung (Kap. 4.2) behandelt.

Die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land angesprochenen strukturellen Defizite der Anfahrbarkeit sowie der Sichtbarkeit des aktuellen Standortes können im Rahmen der Planung ausgeräumt werden. Hinsichtlich der Anfahrbarkeit wurden die Anbindung sowie die verkehrliche Auswirkung des Vorhabens auf die umliegenden Straßen und die Befahrbarkeit der Flächen im Plangebiet im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zum Verkehr geprüft. Für eine bessere Sichtbarkeit von der Straße aus wurde die textliche Festsetzung Nr. 10 in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind Werbepylone mit einer Höhe von maximal 56,5 m über NHN (Normalhöhennull) zulässig.

Mit einem Abrücken des Gebäudes und dem Anpflanzen einer 5 m bis 10 m breiten Hecke könnte das Planungsziel der Gemeinde nicht erreicht werden. Da hinsichtlich der Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken bestehen, wird an der Planung festgehalten.

- Es wird angeregt, die Auswirkungen der Planung auf das Grundstück Hauptstraße Nr. 8 weitreichender zu betrachten. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Auswirkungen der Planung wurden hinsichtlich des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Regenwasserbeseitigung, des Artenschutzes sowie der Auswirkung auf den umliegenden Einzelhandel untersucht. Hierzu wurden umfangreiche Gutachten angefertigt. Aus keinem der Gutachten sind negative Auswirkungen auf das Grundstück Hauptstraße Nr. 8 abzuleiten.

Die durch den Verbrauchermarkt entstehende Lärmbelastung wurde von gutachterlicher Seite ermittelt und anhand der geltenden Vorschriften ausgewertet. Mithilfe der festgesetzten Maßnahmen kann dem Immissionsschutz der Umgebung Rechnung getragen werden. Die Stellplatzanlage des geplanten Verbrauchermarktes wurde in die Untersuchung zum Schallschutz mit einbezogen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 57,5 m über NHN (Normalhöhennull) (entspricht bei aktuellem Geländeniveau ca. 10,0 m) ist keine Verschattung des Grundstücks Hauptstraße Nr. 8 zu erwarten. Der geplante Verbrauchermarkt rückt im Vergleich zu den vormals bestehenden Gewächshäusern um 3,5 m von der Grundstücksgrenze ab. Zudem ist die Gebäudelänge des Verbrauchermarktes entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Hauptstraße Nr. 8 insgesamt kürzer als die Gebäudelänge der vormaligen Gewächshäuser.

- Es wird angeregt, das Grundstück Hauptstraße Nr. 8 in die Planung mit einzu-beziehen und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwei-tern. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Entwicklung des Grundstücks Hauptstraße Nr. 8 entsprach zu Beginn der Planungsüberlegun-gen nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Es waren auch keine Entwick-lungsabsichten vonseiten der Eigentümer bekannt. Weiterhin ist fraglich, ob für das Grundstück Planbedarf besteht oder ob Entwicklungspotenzial im Rahmen von § 34 BauGB besteht. Ein weiteres Bebauungsplanverfahren für das Grund-stück Hauptstraße Nr. 8 ist grundsätzlich möglich. Es besteht jedoch nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen.

- Es wird angeregt, die Anzahl der Stellplätze aufgrund von Lärmbelastungen zu reduzieren und Unstimmigkeiten zur Stellplatzanzahl in der Begründung zu klä-ren. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Im Kap. 5.4 der Be-gründung wird erläutert, dass laut aktuellem Planungskonzept 77 Stellplätze für den Verbrauchermarkt realisierbar sind. Weiterhin wird in der Begründung auf die Unterschreitung der laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land geforderte Anzahl an Stellplätzen eingegangen. Es werden somit im Plangebiet bereits weniger Stellplätze realisiert als von laut Stellplatzsatzung gefordert. Hierzu wird auch das Gutachten zum Verkehr zitiert. Die angespro-chenen drei nördlichsten Stellplätze sind erforderlich, um den Stellplatzbedarf des geplanten Wohnhauses in zweiter Baureihe zu decken.

- Es wird angeregt, dass konkrete Aussagen zur Höhe sowie zur Bepflanzung der Lärmschutzwand aufgenommen werden sollten. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Bei Realisierung des aktuellen Planungskonzeptes ist eine Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe und 55,0 m Länge erforderlich. Bei sich ändernden Gebäudestellungen oder Gebäudemäßen ist die immissionsschutzrechtliche Situation neu zu bewerten. Eine Bepflanzung der Lärmschutzwand wurde im Bebauungsplan nicht festge-setzt.

- Es wird angeregt, zu konkretisieren welche Nutzung der Dachfläche (Dachbe-grünung, Photovoltaikanlagen) in welchen Gebäudeteil erfolgen soll. (Stellung-nahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: In dem Bebauungs-plan wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9a in Verbindung mit den zeichne-rischen Darstellungen die Nutzung der Dachfläche festgesetzt. Der größte Teil der Dachfläche des Verbrauchermarktes soll mit Photovoltaikanlagen ausge-stattet werden. Die Dachfläche der geplanten Anlieferung (Fläche DEF GD) soll mit Dachbegrünung versehen werden. Hinsichtlich der Dachnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück Hauptstraße Nr. 8 zu erwarten.

- Es wird angeregt, ein Beleuchtungskonzept sowie eine Visualisierung für die Planung zu erstellen. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Visualisierung des Vorhabens sowie das Beleuchtungskonzept sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

- Es wird angeregt, alle Effekte auf andere Versorgungseinrichtungen und Einzelhändler bei der Planung zu berücksichtigen. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Die Anregung wurde wie folgt abgewogen: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel wurden sämtliche Auswirkungen des Vorhabens betrachtet. Im Ergebnis konnte folgendes festgehalten werden:

*"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." (BBE Handelsberatung GmbH (2020): Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in der Gemeinde Mühlenbecker Land, S. 45)*

Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt können nicht konkret benannt werden. Im bestehenden Verbrauchermarkt sind 9 Beschäftigte angestellt. Diese 9 Arbeitsplätze können vor Ort gehalten werden. Im geplanten Verbrauchermarkt sollen zukünftig 35 Beschäftigte angestellt sein. Es entstehen somit 26 neue Arbeitsplätze.

- Es wird angeregt, die Zunahme des Radverkehrs angemessener bei der Planung zu berücksichtigen. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Gemäß Planungskonzept werden vor dem Verbrauchermarkt ausreichend Stellplätze für Fahrräder eingerichtet. Eine separate, vom KfZ-Verkehr entkoppelte Zufahrt für Radfahrer ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht realisierbar. Aufgrund der übersichtlichen Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes und auf der Grundlage des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme wird die gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen von Radfahrern und Kraftfahrzeugen als konfliktarm betrachtet. Der Ausbau der innerörtlichen Radverkehrsinfrastruktur ist nicht Gegenstand der Planung.

- Es erfolgen Hinweise zur Erhaltung der Bodenfunktion. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie überwiegend die Ausführungsplanung betreffen.

Die Bepflanzung der Grünflächen erfolgt gemäß Pflanzliste. Hier sind ausschließlich heimische standortgerechte Pflanzen aufgeführt, so dass auch die Biodiversität gefördert wird und eine Verbindung zum angrenzenden NSG hergestellt wird.

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



- Es werden ergänzende Aussagen zum Stellplatzbedarf für den Verbrauchermarkt aufgenommen. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)
- Es werden in die Begründung Hinweise zum Bodendenkmalschutz aufgenommen (Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege)

### **5.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung und erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 10. Dezember 2021 wurden im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit keine Änderungen im Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 4a und 4b auf der Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel:

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen Nr. 4a und b den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen widersprechen. Es ist festzulegen bis zu welcher Tiefe an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)

Der Anregung wurde gefolgt und die textlichen Festsetzungen werden nach Abstimmung mit dem Landkreis Oberhavel so umformuliert, dass der Widerspruch ausgeräumt werden kann. Die Umformulierung dient lediglich der Klarstellung. Der Inhalt der textlichen Festsetzung bleibt unverändert.

Folgende Hinweise aus der Beteiligung wurde in der Abwägung behandelt:

- Es wird angeregt die Planzeichenerklärung hinsichtlich der Darstellungen zur Bauweise aus Gründen der Rechtsklarheit zu ergänzen. (Hinweis des Landkreises Oberhavel)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Anregung bezieht sich auf die Eintragung der Bauweise innerhalb der Nutzungsschablone. Für das MI-1 sowie das sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird das Planzeichen "a" für die abweichende Bauweise zeichnerisch festgesetzt. Für das MI-2 wird das Planzeichen 3.1.1 "nur Einzelhäuser zulässig" gemäß Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt. Beide Planzeichen sind gemäß Planzeichenverordnung und gemäß § 22 BauNVO der Bauweise zuzuordnen. Zudem sind beide Planzeichen in der Planzeichenerklärung dargestellt. Die Füllschemata sind rechtsklar ausgefüllt.

- Es wird angeregt, dass die Abstandsfläche der geplanten Lärmschutzwand zu dem Grundstück Hermann-Grüneberg-Straße Nr. 1 mindestens 3,0 m betragen soll, um nachteilige Auswirkungen auf bauliche Anlagen zu vermeiden. (Stellungnahme aus der Öffentlichkeit)

Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) lässt auf der Grundlage von § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO die Festsetzung einer von § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO abweichenden Tiefe der Abstandsflächen zu, wenn diese im Rahmen eines Bebauungsplans auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt wird. Dies ist hier der Fall. Die Festsetzung geringerer Abstandsflächen bedarf einer städtebaulich besonderen Situation. Weiterhin sind die Auswirkungen der Abstandsflächen-

unterschreitung (hier: Belichtung und Brandschutz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Begründung für das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Tatsache, dass sich in der vorhandenen Grenzbebauung des Grundstückes Hermann-Grüneberg-Str. 1 eine Glasbauwand, die nicht geöffnet werden kann, sowie eine Holzluke nach Norden befinden, wird in der Begründung ergänzt.

Da die Holzluke jedoch zu keinem Aufenthaltsraum gehört, führt das Vorhandensein der Öffnung bei der Erörterung der Abstandsflächen zu keinem anderen Ergebnis. Auch bei nicht durchgehend fensterlosen Fassaden kann der Brandschutz gewährleistet werden.

Der Hinweis zu den Fundamenten des Kellergewölbes der bestehenden Grenzbebauung wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Planungsstand wird die Lärmschutzwand, unter Berücksichtigung der benötigten Tiefe des Wandaufbaus, möglichst weit nördlich innerhalb der Fläche B (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) errichtet. Die Fundamente der Lärmschutzwand werden so hergestellt, dass sich die Lastausbreitung nicht bis auf das südlich angrenzende Grundstück Hermann-Grüneberg-Straße Nr. 1 erstreckt. Dies wird durch eine entsprechend tiefe Gründung gewährleistet. Die Bauausführungen können unter einer Baubeobachtung stattfinden, wodurch eine Beeinträchtigung der Fundamente der Grenzbebauung nachweislich ausgeschlossen werden kann.