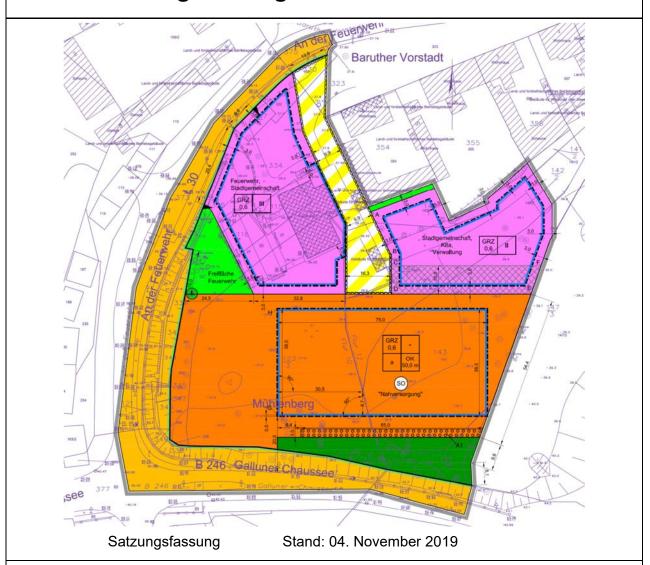
## **Stadt Mittenwalde**



## **Landkreis Dahme-Spreewald**

# Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung"

## Begründung mit Umweltbericht



Planverfasser



Plan und Recht GmbH Oderberger Straße 40 10435 Berlin

## **INHALTSVERZEICHNIS**

A.	EINLEITUNG	6
1.	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3.	Verfahren	
В.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	9
4.	Übergeordnete Planung	9
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2.	Regionalplan	14
4.3.	Planfeststellungen	14
5.	Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene	15
5.1.	Gesamtflächennutzungsplan	
5.2.	Landschaftsplan	16
5.3.	Sonstige Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene	17
5.3.1.	Lärmaktionsplanung	17
5.3.2.	Konzept Wassertourismus	18
5.3.3.	In Aufstellung befindliche Konzepte	18
5.4.	Bebauungspläne	18
5.5.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	18
5.6.	Denkmalschutz, Bodendenkmal	18
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	19
6.1.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	
6.2.	Vorhandene Wohnbevölkerung	
6.3.	Soziale Infrastruktur	
6.4.	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmale	
6.5.	Natur, Artenschutz und Landschaft	
6.6. 6.7.	Grundwasser, Oberflächengewässer	
6.7.1.	Technische Infrastruktur  Verkehrsinfrastruktur	
6.7.1.		
	Ver- und Entsorgungsanlagen  Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	
	Gasversorgung	
	Elektroenergieversorgung Telekommunikation	
	Abfallentsorgung	
	Löschwasserbereitstellung	
0.7.2.8.	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	24

C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	25
7.	Städtebauliches Konzept	25
7.1.	Nutzung des Gebietes	26
7.2.	Verkehrliches Erschließungskonzept	27
8.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	28
8.1.	Art der baulichen Nutzung	29
8.1.1.	Sondergebiet "Nahversorgung"	30
8.1.2.	Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft"	39
8.1.3.	Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"	40
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	41
8.2.1.	Festsetzung der Grundflächenzahl	41
8.2.2.	Höhe baulicher Anlagen	43
8.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	46
8.3.1.	Baugrenzen	46
8.3.2.	Vortreten von Gebäudeteilen, Stellplätze, Werbe- und Nebenanlagen	48
8.3.3.	Bauweise	49
8.4.	Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Geh-Fahr- und Leitungsrechte	50
8.4.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	50
8.4.2.	Private Verkehrsflächen	50
8.4.3.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	51
8.4.4.	Ein- und Ausfahrtsbereiche	52
8.5.	Grünordnerische Festsetzungen	52
8.5.1.	Öffentliche Grünfläche	53
8.5.2.	Private Grünfläche	54
8.5.3.	Maßnahmen zum Ausgleich im Sondergebiet "Nahversorgung"	55
8.5.4.	Maßnahmen zum Ausgleich in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita Verwaltung"	
8.5.5.	Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung	57
8.5.6.	Pflanzlisten	58
8.6.	Hinweise ohne Normcharakter	66
8.6.1.	Artenschutz nach Bundesrecht	66
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, FLÄCHENBILANZ	67
9.	Arbeitsplatzentwicklung	67
10.	Bevölkerungsentwicklung	67
11.	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und den Menschen	67
12.	Städtebauliche Auswirkungen	67
13.	Infrastrukturelle Auswirkungen	69
14.	Verkehrsentwicklung	70

14.1. 14.2.	VerkehrZiviler Luftverkehr	
15.	Lärmentwicklung, sonstige Immissionen	
15.1.	Lärmentwicklung	
15.2.	Sonstige Immissionen	
16.	Versickerung von Niederschlagswasser	74
17.	Klimaschutz, Bodenschutz	75
18.	Nachbarschutz	75
19.	Kosten	76
20.	Flächenbilanz	76
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG	77
21.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	77
21.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
21.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	77
21.3.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	78
21.4.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	79
22.	Prüfung der unionsrechtlichen Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels	79
23.	Schlussabwägung	
WESE	NTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	88
F.	UMWELTBERICHT	89
24.	Einleitung	89
25.	Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung"	
00		
26. 	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	
27.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	
28.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführunder Planung im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zu Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich	r
28.1.	Beschreibung der Planung und seiner Wirkfaktoren	
28.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	
28.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	
28.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	
28.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	
28.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	
28.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	116

28.8.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wass Luft und Klima	
28.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	
28.10.	Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt	
28.11.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (soweit Erhaltungsziele und Schutzzwecke betroffen sind)	
28.12.	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit/Bevölkerung	
28.13.	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	125
28.14.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologisch Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern nach erfolgter Planumsetzung	
29.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen ur Abwässern	
30.	Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung	128
31.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	128
32.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	129
32.1.	Vorkehrungen zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	130
32.2.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen	
	Umweltauswirkungen	
32.3.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	
32.4.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	
33.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	136
34.	Zusätzliche Angaben	136
34.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfur Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	•
34.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplanes	137
35.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	
	7.1.goo vo.o.aaoo =aoaoaooag	.00
QUELL	ENVERZEICHNIS	139
G.	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	140
Anlage	1: Ausschnitt der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde	140
Anlage	2: BBE Handelsberatung, Ergänzende Stellungnahme – Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Ziel 2.12 des LEP HR, 11.9.2019	141
Н.	ANLAGEN ZUM UMWELTBERICHT	145
	1: Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der	
Amage	Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	145

#### A. EINLEITUNG

#### Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Mittenwalde. Nördlich im Plangebiet liegt die Wache der Freiwilligen Feuerwehr mit ihren Gebäuden, Stellplätzen und Freiflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,65 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück (vollständig)	Flurstück (teilweise)
Mittenwalde	10	115, 116, 121/1, 123/3, 157/4, 332, 334, 335, 336, 337, 339, 341, 343, 345, 346, 347, 349	323, 330, 373, 375, 377
Mittenwalde	12	141/1, 142/1, 143, 144/1	5004

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Landesstraße L30 sowie die mit Wohnbebauung und Hausgärten genutzten Flurstücke 354 und 355,
- im Osten durch die Flurstücke 142/2 und 147/3,
- im Süden durch die Bundesstraße 246 Galluner Chaussee,
- im Westen durch die Landesstraße L30.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen.

### 2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der einzige in der Stadt Mittenwalde ansässige Vollsortimenter (Lebensmittelmarkt Mittenwalder Aue 1) möchte sich modernisieren und vergrößern, um Anschluss an aktuelle Marktbedingungen zu gewinnen. Die bestehende Grundstückssituation lässt die erforderliche Modernisierung nicht am bisherigen Betriebsstandort zu. Daher ist die Verlagerung des Betriebs innerhalb der Stadt Mittenwalde notwendig. Als geeigneter Standort bietet sich das gegenüberliegende Grundstück "An der Feuerwehr" an.

Der neue Standort beansprucht eine unbebaute Fläche südlich der freiwilligen Feuerwehr von Mittenwalde. Auf dieser Fläche soll ein zeitgemäßes Marktgebäude errichtet werden. Gleichzeitig sollen die entstehenden Freiflächen, Parkplätze und Außenanlagen des Lebensmittelmarktes mit den anliegenden städtischen Flächen der Feuerwehr verknüpft werden.

Da das Planvorhaben einen sogenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechtes vorsieht (Verkaufsfläche größer 800 m²), ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche südlich der Feuerwehr ist bislang nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan als "Sondergebiet – Nahversorgung" gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Freifläche nordwestlich im Plangebiet soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Stadtgemeinschaft, Kita,

Verwaltung" festgesetzt werden. Die Flächen der Feuerwehrwache werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" gesichert. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über eine Zufahrt von der L30 im Norden sichergestellt, die als private Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Der rechtwirksame Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang eine Gemeinbedarfsfläche Bestandsfeuerwehr, gemischte Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und ein Bodendenkmal dar. Das angestrebte Vorhaben kann bislang nicht oder nur teilweise aus den Darstellungen des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde entwickelt werden. Folglich wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde am 25.06.2017 nicht nur die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorger" beschlossen, sondern auch die Einleitung zur 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes.

#### 3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" wurde gleichzeitig mit der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 ff BauGB aufgestellt.

Im Rahmen dieser Planverfahren wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans	Änderung des Flächennutzungsplans
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde	25.06.2018	25.06.2018
Beschluss Nr. B40/2018		
bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde 16. Jahrgang, Nr. 7 vom 18.07.2018		
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 02.07.2018	mit Schreiben vom 02.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 03.07.2018, Frist bis einschließlich 06.08.2018	mit Schreiben vom 03.07.2018, Frist bis einschließlich 06.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung sowie Auslegung	öffentliche Informationsveranstaltung am 26.07.2018 sowie Auslegung vom 26.07.2018 bis	öffentliche Informationsveranstaltung am 26.07.2018 sowie Auslegung vom 26.07.2018 bis

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans	Änderung des Flächennutzungsplans
	einschließlich 27.08.2018	einschließlich 27.08.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 09.08.2019, Frist bis einschließlich 16.09.2019	mit Schreiben vom 20.12.2018, Frist bis einschließlich 08.02.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24.06.2019 bis einschließlich 02.08.2019 sowie 22.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019	Auslegung vom 18.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019
Satzungsbeschluss zum B-Plan gemäß § Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung		

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E "Ergebnisse der Beteiligungen" dargelegt.

#### B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 4. Übergeordnete Planung

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan ergeben sich insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBI. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01. Juli 2019 und
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBI. II S. 153).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind im Rahmen der Planaufstellung verbindlich und die Grundsätze (G) angemessen zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze maßgeblich. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wird jeweils erläutert.

Für den zum 1.7.2019 (während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit) durch den LEP HR abgelösten und somit außer Kraft getretenen

 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II/ 2015, Nr. 24)

erfolgt die Darstellung der Ziele und Grundsätze nachrichtlich zum Verständnis, da der Plan für die erste Hälfte des Planverfahrens maßgeblich war.

#### <u>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)</u>

Den übergeordneten Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung stellt das LEPro 2007 dar, welches am 1. Februar 2008 in Kraft getreten ist.

Folgende Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung:

- Die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro2007 sehen bauliche Entwicklungen vorrangig in vorhandenen Siedlungsbereichen vor. Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind zu bevorzugen.
- Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden.

Um modernen Standards eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs entsprechen zu können, muss der einzige ortsansässige Vollsortimenter modernisiert und vergrößert werden. Auf dem aktuellen Betriebsgrundstück ist dies nicht möglich, wodurch eine Standortverlagerung erforderlich wird. Um auch zukünftig eine verbrauchernahe Versorgung im gleichen Einzugsgebiet gewährleisten zu können, wurde der Standort zur Verlagerung an der Straße "An der Feuerwehr"/Galluner Chaussee gewählt. Die Verlagerungsfläche erlaubt die notwendige Erweiterung und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altstandort. Eine qualifizierte Nahversorgung wird dadurch gesichert. Verkehrsströme werden durch die Verlagerung nur

geringfügig verändert. Eine signifikante Erhöhung der Kfz-Zahlen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist von Hauptverkehrsstraßen umgeben und schließt unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen an, womit es sich bei der zu bebauenden Fläche um eine integrierte Siedlungslage handelt.

Damit wird den eingangs genannten Vorgaben des § 5 LEPro 2007 entsprochen.

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEB B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, die beispielsweise durch Inanspruchnahme von Raum die Entwicklungen oder Funktionen eines Gebiets beeinflussen. Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 02.08.2018 sind folgende Ziele und Grundsätze für das Planverfahren von Bedeutung:

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Dem Ziel 4.2 LEP B-B wird entsprochen, da sich die Fläche für geplante bauliche Entwicklung an vorhandene Siedlungsbereiche der Stadt Mittenwalde anschließt. Flächenpotenziale für kommunale Angebote und Nutzungen zugunsten der Allgemeinheit werden durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen im nordöstlichen Plangebiet gesichert. Durch eine bedarfsgerechte Nutzungsordnung der südlichen Flächen findet eine bessere Integration in den Siedlungszusammenhang statt.

- Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot),
- Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (vorhabenbezogene Verkaufsflache max. 2.500 m² und auf mind. 75 % der Verkaufsflache 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,
- Grundsatz 2.4 LEP B-B: Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.

Auf Grund der begrenzten Flächenkapazitäten ist der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes im südlichen Siedlungsgebiet von Mittenwalde langfristig nicht tragbar. Eine Verlagerung ist daher aus Betreibersicht unausweichlich. Im Interesse einer gesicherten Grund- und Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung ist die Entwicklung auf einem alternativen Standort geboten. Der vorliegende Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" ermöglicht auf dem Sondergebiet "Nahversorgung" die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Das Warenangebot ist durch textliche Festsetzung auf die Nahversorgung begrenzt. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung besteht mit den Haltestellen "An der Feuerwehr" und "Baruther Vorstadt" in der Straße "An der Feuerwehr".

Laut LEP B-B ist die Stadt Mittenwalde kein zentraler Ort. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von rund 1.500 m² für den Lebensmittelmarkt handelt es sich im Sinne des Bauplanungsrechts um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B

sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn – wie vorliegend beabsichtigt – in wohngebietsbezogener Lage überwiegend nahversorgungs-relevante Sortimente angeboten werden. Die textliche Festsetzung TF 1.1 Abs. 3 setzt für den vorliegenden Bebauungsplan fest, dass mindestens 75 % der Verkaufsfläche für Warensortimente der Nahversorgung dienen müssen. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird ebenfalls zielkonform begrenzt. Damit erfüllt die Planung das Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B sowie den Grundsatz 2.4 LEP B-B.

#### <u>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)</u>

Zum 1.7.2019 – während der förmlichen Beteiligung – trat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft und löste den LEP B-B vollständig ab. Demnach sind die Ziele und Grundsätze des LEP HR für den Entwurf des vorliegenden B-Plans zu berücksichtigen.

Folgende Ziele des LEP HR sind von Bedeutung:

Ziel 2.7 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Für die vorliegende Planung wurde eine Auswirkungsanalyse von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet. Diese kommt zu dem Schluss, dass infolge der geplanten kleinräumigen Verlagerung und Erweiterung des Nahversorgungsbetriebs innerhalb der Stadt Mittenwalde keine städtebaulich oder raumordnerisch beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Ferner können "Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden [...] aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von dem Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Mittenwalde keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden"<sup>1</sup>. Zudem dient das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung – hier der wohngebietsnahen Lebensmittelversorgung. Demnach ist die Zielvorgabe 2.7 LEP HR eingehalten.

#### ■ Ziel 2.12 LEP HR:

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes in der Stadt Mittwalde, Köln / Leipzig, Mai 2018, S.48.

Auch dem Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR wird entsprochen:

- Das hier vorliegende Vorhaben dient der Nahversorgung des unmittelbar angrenzenden Wohn- und Stadtgebietes. Es sichert bestehende Versorgungsstrukturen; einen eindeutig abgrenzbaren zentralen Versorgungsbereich gibt es in der Stadt Mittenwalde nicht.
- Der Betriebsstandort liegt im Eingangsbereich der kleinteiligen Altstadt, unmittelbar an der Straße Baruther Vorstadt, die in ihrem weiteren Verlauf kleinflächige Ladenlokale aufweist. Allein am Planstandort ist mit einem Altstadtbezug die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes aufgrund der Bebauungsstrukturen möglich.
- Mit der textlichen Festsetzung TF 1.1 Abs. 3 wird der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf mindestens 75% der Verkaufsfläche zielkonform festgesetzt.
- Gemäß TF 1.2 Satz 1 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im gesamten Sondergebiet auf 1.729 m² begrenzt. Diese Gesamtverkaufsfläche am Standort kann auf einen oder mehrere Betrieben der Nahversorgung verteilt werden. So kann neben dem geplanten Lebensmittelmarkt bspw. eine Bäckerei und / oder andere kleinteilige Nahversorgungsangebote errichtet werden. Damit wird die in Ziel 2.12 des LEP HR genannte Obergrenze für die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 1.500 m² überschritten.

Gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 S. 3 ist ein Vorhaben jedoch auch beim Überschreiten dieser Grenze durch Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung zielkonform, wenn durch die in einer Gemeinde vorhandene Kaufkraft eine Nachfrage besteht. Das ist hier der Fall: Es wurde gutachterlich bestätigt, dass die örtliche Nachfrage die im B-Plan insgesamt eröffnete Verkaufsfläche von mehr als 1.500 m² rechtfertige, nur partiell zu einer verbesserten Nachfragebindung in Mittenwalde beitrage und bei weitem nicht die Entwicklungspotenziale vor Ort erschließe. Die im Bebauungsplan eröffnete Gesamt-Verkaufsfläche von 1.729 m² im Sondergebiet ist i.V.m. der Beschränkung des Hauptsortiments auf die Nahversorgung somit aus den Vorgaben des LEP HR entwickelbar. Der gutachterliche Nachweis ist Anlage der Begründung.

<u>Hinweis:</u> Die Verkaufsflächenobergrenze und die Sortimentsvorgabe für das Sondergebiet gestatten keine Bildung einer gemäß Ziel 2.14 LEP HR unzulässigen Einzelhandelsagglomeration.

Fazit: Durch die direkte Anbindung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs an einer Hauptverkehrsachse ist dieser nicht nur günstig angebunden, sondern er befindet sich ebenfalls in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich. Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung kann daher nicht festgestellt werden. Das festgesetzte zulässige Warensortiment sowie die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche sichern die Einhaltung der von der Gemeinsamen Landesplanung genannten Ziele und Grundsätze ab. Um eine fußläufige Erreichbarkeit von sozialen und verwaltungstechnischen Einrichtungen sowie Nahversorgungsangebote auch zukünftig zu sichern, muss eine Fläche im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen werden.

Die Planung steht mit den Zielen und Grundsätzen des ab dem 1. Juli 2019 in Kraft getretenen LEP HR in Einklang.

#### <u>Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)</u>

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung legt insbesondere die Weiterentwicklung des Flughafens Berlin-Brandenburg als Ziel der Raumordnung fest. Für den Planbereich werden folgende abwägungspflichtige Grundsätze genannt:

- Grundsatz 10: Im engeren Wirkbereich des Flughafens Berlin Schönefeld und auf Grund seines Ausbaus besteht infolge der von der Flughafenentwicklung ausgehenden Wachstumsdynamik ein besonderer Handlungsbedarf zu einer abgestimmten Umfeldentwicklung, die sowohl den benachbarten Gemeinden in Brandenburg und Bezirken in Berlin als auch dem Flughafen dient. Für den engeren Wirkbereich wird ein gemeindeübergreifender "Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung" festgelegt, der die gemäß Z 5.2 LEP eV u. a. für Altglienicke/ Bohnsdorf und gemäß Z 5.3 LEP eV für die Gemeinde Schönefeld durch Symbol geltende Festlegung als Handlungsschwerpunkt in der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin durch die Festlegung eines gemeindeübergreifenden Handlungsschwerpunktes Flughafenumfeldentwicklung ergänzt.
- Der engere Wirkbereich besteht im Land Brandenburg aus folgenden Standortgemeinden und weiteren benachbarten Gemeinden: Blankenfelde-Mahlow, Eichwalde, Gosen-Neu Zittau, Großbeeren, Königs Wusterhausen (nur mit den Ortsteilen Königs Wusterhausen, Niederlehme, Zernsdorf und Wernsdorf), Ludwigsfelde, Mittenwalde (nur mit den Ortsteilen Mittenwalde, Brusendorf, Ragow und Schenkendorf), Rangsdorf, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen und in Berlin aus folgenden Ortsteilen in den Bezirken:
  - Treptow-Köpenick: Altglienicke, Adlershof, Bohnsdorf, Grünau, Johannisthal, Müggelheim, Niederschöneweide, Oberschöneweide, Schmöckwitz,
  - Neukölln: Buckow, Rudow,
  - Tempelhof-Schöneberg: Lichtenrade und Marienfelde.
- Grundsatz 11: Für den gemeindeübergreifenden "Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung" sind insbesondere folgende Handlungsgründe und Handlungsziele maßgeblich:
- In Berlin:
  - Städtebauliche Neuordnung und stadtökologische Aufwertung,
  - Gewerbeflächensicherung und -entwicklung,
  - Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für die Flughafenerschließung,
  - Ausgleich flughafeninduzierter Belastungen.
- In Brandenburg:
  - Stärkung der zentralörtlichen Funktion,
  - Ausgleich funktionaler Defizite,
  - Ausgleich flughafeninduzierter Belastungen,
  - Konzentration der Siedlungsentwicklung,
  - Ökologisch wirksame Aufwertung der Landschaft,
  - Gewerbeflächensicherung und -entwicklung,
  - Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für die Flughafenerschließung.

Die vom Flughafen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen als flughafeninduzierter Bedarf ausgewogen auf den engeren und weiteren Wirkbereich ausgerichtet werden. Derartige räumlich ausgewogene und zwischengemeindlich abgestimmte Erfordernisse können auch zu einer behutsamen und schrittweisen bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz im unmittelbaren Siedlungsanschluss und bei strukturellem Erhalt des Freiraumverbundes herangezogen werden.

Laut Grundsatz 10 liegt der Ortsteil Mittenwalde im engeren Wirkbereich des LEP FS und gehört somit zum gemeindeübergreifenden Handlungsschwerpunkt "Flughafenumfeldentwicklung". Die Handlungsziele gemäß Grundsatz 11 "Konzentration der Siedlungsentwicklung" und "Ausgleich funktionaler Defizite" werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Ausweisung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" soll das Defizit an sozialen und verwaltungstechnischen Einrichtungen beseitigen. Zudem soll durch die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO die wohngebietsnahe Versorgung auch zukünftig gesichert werden. Demnach wird den Zielen und Grundsätzen des LEP FS entsprochen.

### 4.2. Regionalplan

Die Stadt Mittenwalde liegt in der Region Lausitz-Spreewald. Für die vorliegende Planung sind laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung folgende Regionalpläne zu berücksichtigen:

- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABI. / Amtlicher Anzeiger, S. 889), und
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 17.12.2015 (ABI.24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABI. 27/16 S. 755).

Die beiden genannten Teilpläne werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Momentan befindet sich ein neuer integrierter Regionalplan in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplans wurde am 20.11.2014 gefasst. Entwurfsunterlagen liegen noch nicht aus. Für die Ziele und Grundsätze bezüglich der zentralörtlichen Gliederung wird demnach auf die Aussagen des LEP B-B und des LEP HR zurückgegriffen (siehe Kap. 4.1).

Mit Schreiben vom 03.07.2018 wurde die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald am Planvorhaben beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Planungsgemeinschaft keine Stellungnahme ab.

Aus Sicht des Plangebers ist der Bebauungsplan mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar.

#### 4.3. Planfeststellungen

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu der im Parallelverfahren laufenden 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde wies die Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH auf das Planfeststellungsverfahren "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" hin. Der Träger öffentlicher Belange kommt zu dem Ergebnis,

dass durch die zu diesem B-Plan zugehörige Änderung des Gesamtflächennutzungsplans keine Belange berührt werden. <sup>2</sup>

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans ist etwas größer als der Änderungsbereich der 3. FNP-Änderung, da er auch die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr umfasst. Bei den Flächen der Feuerwehr handelt es sich um Bestandsanlagen, die aktiv genutzt werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass von der Wache der Freiwilligen Feuerwehr keine Beeinträchtigungen ausgehen, die Belange der Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH berühren. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass von der vorliegenden B-Planung für den Ausbau des Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld ebenfalls keine negativen Auswirkungen ausgehen und keine Belange berührt werden.

### 5. Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene

#### 5.1. Gesamtflächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2012 sind folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr im Bestand" (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a BauGB);
- Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO);
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB);
- Nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals (§ 5 Abs. 4 BauGB).<sup>3</sup>

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes "Nahversorgung" gemäß § 11 BauNVO sowie von Gemeinbedarfsflächen kann bislang nicht oder nur teilweise entwickelt werden. Folglich wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde am 25.06.2018 nicht nur die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung", sondern auch die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Außerhalb der vorliegenden Änderungen gilt der wirksame Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2012 fort.

Der Änderungsbereich des FNP umfasst 0,9 ha und ist damit kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die künftige Darstellung im Bereich des geänderten Gesamtflächennutzungsplanes enthält:

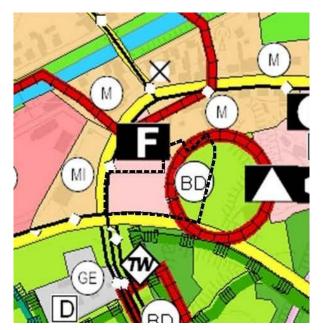
- Sondergebiet, Zweckbestimmung "Nahversorgung" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO und
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH, Stellungnahme 17.01.2019.

Stadt Mittenwalde (2011): Gesamtflächennutzungsplan Stadt Mittenwalde, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2012.

Die bisherige Darstellung eines Bodendenkmals entfällt im Bereich der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes. Mit Stellungnahme vom 13.08.2018 teilte die obere Denkmalschutzbehörde mit, dass sich kein Bodendenkmal im Änderungsbereich befinde und die Planunterlagen dahingehend korrigiert werden sollten.



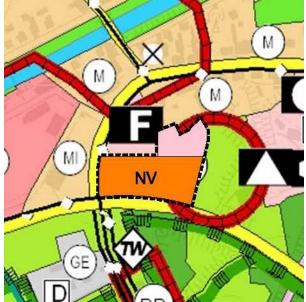


Abbildung 1: Änderungsbereich FNP - bisherige Darstellung

Abbildung 2: Änderungsbereich FNP - geänderte Darstellung

Quelle: Stadt Mittenwalde - Gesamtflächennutzungsplan

Es sei darauf hingewiesen, dass die Verfahren zur 1. und 2. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes bereits eingeleitet wurden. Zur 2. Änderung des FNPs liegt eine Entwurfsfassung vor. Zurzeit ruhen jedoch beide Verfahren. Die dort beabsichtigten Änderungen stehen nicht im Widerspruch zur vorliegenden Planung.<sup>4</sup>

#### 5.2. Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan (Stand 1998) für die Stadt Mittenwalde vor. Für den Gesamtflächennutzungsplan wurde ebenfalls ein landschaftsplanerischer Beitrag (Stand Dez. 2011) erarbeitet. Auf Grund der zum Teil unterschiedlichen Aussagen zur Abgrenzung von geschützten Biotopen und FFH-Gebieten und bedingt durch die Aktualität, wird auf die Aussagen vom landschaftsplanerischen Bericht aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen. Dieser trifft die folgenden Darstellungen:

DUBROW GmbH (2012): Begründung zur 2. Änderung des Gesamtflächennutzungsplans, Entwurf Juli 2017.

- In der Karte zu den geschützten Biotopen sind im Plangebiet keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 32 BbgNatSchG<sup>5</sup> vermerkt.
- Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht in einem regionalen, überregionalen oder länderübergreifenden Biotopverbund.
- Das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung umschließt die Stadt Mittenwalde, schließt das Plangebiet selbst aber nicht mit ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.
- Der landschaftsplanerische Beitrag trifft Aussagen zu Entwicklungsflächen. Unter den insgesamt 23 ausgewiesenen Entwicklungsflächen ist das vorliegende Plangebiet nicht mit inbegriffen.<sup>6</sup>

Weitere Aussagen zum Plangebiet können dem landschaftsplanerischen Bericht nicht entnommen werden.

#### 5.3. Sonstige Pläne und Konzepte auf kommunaler Ebene

#### 5.3.1. Lärmaktionsplanung

Für die Stadt Mittenwalde liegen Konzepte der Lärmaktionsplanung (LAP) zur ersten bis dritte Stufe vor. Aus der Lärmaktionsplanung 2. Stufe (Stand 2014) geht die Landesstraße 30 (L30) Höhe Baruther Vorstadt/Rathausstraße aufgrund der Verkehrszahlen als Betroffenheitsschwerpunkt hervor. Im Abschnitt zwischen der Autobahnauffahrt der A13 und der Galluner Chaussee (Bundestraße B 246) wurden 8.076 Kfz/24 Std. gezählt. Die Zählung zwischen der südlich verlaufenden Galluner Chaussee und dem Abschnitt "Baruther Vorstadt" (L 30) und der Gemeindegrenze zu Zossen ergab 4.988 Kfz/24 Std. Empfohlen wird daher die Ausweisung eines ganztägigen Tempo-30-Bereichs zwischen Ruppiner Straße und Galluner Chaussee, um die Lärmbelastung zu senken.<sup>7</sup>

Bei erneuter Verkehrszählung in der Lärmaktionsplanung 3. Stufe vom 13.02.2017 wurde eine Reduzierung der Kfz-Zahlen auf der L30 um 21 % in 24 Stunden ermittelt. Die in der LAP 2. Stufe vorgeschlagene ganztägige Temporeduzierung im Straßenabschnitt zwischen Ruppiner Straße und Galluner Chaussee auf 30 km/h wurde vorerst nur für die Tagstunden zwischen 6 und 20 Uhr umgesetzt. Um die bereits gesunkene Lärmbelästigung weiterhin zu reduzieren, ist in der LAP 3. Stufe ebenfalls eine ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h als Maßnahme vorgesehen. 8

\_

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) am 1. Juni 2013 außer Kraft getreten durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBI. I/13, [Nr. 03]).

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Stadt Mittenwalde, Landschaftsplan, Satzungsfassung Dezember 2011, S. 12-14.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Stadt Mittenwalde, Lärmaktionsplanung 2. Stufe, Stand 17. Dezember 2014, S. 16, 26.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Stadt Mittenwalde, Lärmaktionsplanung 3. Stufe, Stand 13.02.2017, S. 3, 6, 9.

#### 5.3.2. Konzept Wassertourismus

Für die Stadt Mittenwalde wurde im Februar 2017 ein wassertouristisches Konzept beschlossen. In diesem wurde die derzeitige wassertouristische Situation der Stadt sowie deren Vernetzung betrachtet. Die vorliegende Planung wird nicht von der Konzeption berührt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht am Nottekanal, Galluner Kanal oder dem Motzener See liegt. <sup>9</sup>

#### 5.3.3. In Aufstellung befindliche Konzepte

Aktuell sind ein Klimaschutzkonzept in Aufstellung und ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in Vorbereitung.

#### 5.4. Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Das gilt auch für dessen unmittelbare Umgebung.

#### 5.5. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist im Plangebiet zweigeteilt. Entlang der Ortsdurchfahrt L30 – An der Feuerwehr/Baruther Vorstadt handelt es sich um Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich hier nach § 34 BauGB. Im Bereich des künftigen Sondergebiets sowie in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" gilt bislang § 35 BauGB.

Die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche, die Ausweisung von weiteren Gemeinbedarfsflächen sowie die Ordnung und Qualifizierung der Erschließungssituation machen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert.

#### 5.6. Denkmalschutz, Bodendenkmal

Mit Stellungnahme vom 13.09.2018 bestätigte die Obere Denkmalschutzbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, dass sich keine Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Demnach ist keine nachrichtliche Übernahme des im aktuell noch rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan dargestellten Bodendenkmals erforderlich.<sup>10</sup>

Dessen ungeachtet ergeht folgender allgemeingültiger Hinweis: Im Falle einer unerwarteten Freilegung von archäologischen Kulturdenkmalen während der Bauphase gilt die Meldepflicht gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetzt (BbgDSchG).

Stadt Mittenwalde, Wassertouristisches Entwicklungskonzept, Februar 2017; www.mittenwalde.de/fileadmin/u-ser\_upload/Tourismus/Wassertouristisches\_Konzept\_der\_Stadt\_Mittenwalde.pdf [Zugriff am, 11.09.2018].

Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Archäologische Denkmalpflege, ergänzende Stellungnahme vom 13.09.2018.

#### 6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

#### 6.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich neben dem Bestandgebäude der Feuerwehr mit den dazugehörigen Anlagen sowie einem Trafohäuschen der E.dis keine weiteren baulichen Anlagen. Der südliche und östliche Bereich des Plangebiets ist brachgefallenes Grünland.

Die Wache der Freiwilligen Feuerwehr Mittenwalde ist ein mehrgeschossiges Gebäude, welches nördlich des geplanten Marktes angeordnet ist. Es besitzt drei Garagentore. Der Alarmhof befindet sich westlich des Hauptgebäudes der Feuerwehr. Nördlich sind die Stellplätze für die Einsatzkräfte angeordnet. Nach Auskunft des Bauamtes Mittenwalde sind auf dem Standort fünf Fahrzeuge stationiert. Dazu zählen ein Löschgruppenfahrzeug, ein Tanklöschfahrzeug, ein Drehleiterfahrzeug, ein Mannschaftstransportfahrzeug und ein Einsatzleitwagen. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 163 Einsätze gefahren. 11

#### 6.2. Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohngebäude. Die nähere Umgebung ist jedoch maßgeblich von Wohnbebauung geprägt. An das Plangebiet grenzen vorwiegend Wohnbaugrundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an.

#### 6.3. Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich im Plangebiet befinden sich Gemeinbedarfsnutzungen: hier befindet sich die Wache der Freiwillige Feuerwehr der Stadt Mittenwalde.

#### 6.4. Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmale

#### Topografie

Die Geländemorphologie ist flach wellig bis hügelig. Auf der Süd- und Südostseite des Geländes besteht ein steiler, starker Anstieg von drei bis zehn Meter, dieser weist auf eine Abbaukante hin<sup>12</sup>. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 38 - 40 m über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Höhennetzes (DHHN 2016). 13

#### Geologie

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Übersichtskarte (1:200.000), Blatt CC 3942 Berlin am südöstlichen Rand der Teltow-Hochfläche.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner: Untersuchungsbericht Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde, Stand 28.06.2019, S. 15.

<sup>12</sup> Dr. Marx Ingenieure GmbH – Beratung, Projektplanung und -begleitung: BV Neubau Edeka Markt in 15749 Mittenwalde, An der Feuerwehr 2 - Geotechnischer Bericht, Stand 19.09.2018, S. 7 sowie Vermessung Buschmann (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Lage- und Höhenplan "An der Feuerwehr", Stand 09. März 2019.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Ebd., S. 7.

Das untersuchte Gelände (Sondergebiet und private Grünflächen des B-Plans) weist laut der geologischen Karte im östlichen Abschnitt Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, Talsand) und im westlichen Abschnitt glaziofluviatile Ablagerungen aus der Vorschüttphase des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit auf.<sup>14</sup>

Bei den Ablagerungen der Urstromtäler handelt es sich um schwach kiesige, schwach grobkörnige Fein- und Mittelsande, bei den glaziofluviatilen Ablagerungen um Fein- bis Grobsand mit Kies- und Schluffanteilen.<sup>15</sup>

#### Baugrund

In dem bereits vorliegenden Baugrundgutachten für das Baugrundstück des Lebensmittelmarktes wurden relativ gleichförmige Bodenverhältnisse festgestellt. Das im untersuchten Bereich vorgefundene anstehende Material lässt grundsätzlich eine Flachgründung geplanter Gebäude zu. Die Verwendung von Streifenfundamenten oder einer Fundamentplatte sind möglich. Aus diesem Grund kann das Baugrundrisiko für die geplante Baumaßnahme als gering eingeschätzt werden.<sup>16</sup>

Die Baugrunduntersuchung ergab weiterhin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse möglich ist. Zur Trockenhaltung des Gebäudes im Sondergebiet ist eine ausreichend bemessene Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser zu gewährleisten. Als Versickerungsanlagen sind Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrrigolen denkbar.

Bei fachgerechter Ausführung der beschriebenen Tiefbauarbeiten sind schädliche Einflüsse auf die Nachbarbebauung nicht zu erwarten.<sup>17</sup>

#### <u>Altlasten</u>

Für das Plangebiet sind keine schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Auch das vorliegende Baugrundgutachten zum Lebensmittelmarkt weist keine Bodenbelastungen aus.

#### Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Über die Notwendigkeit entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Ebd. S. 7.

<sup>16</sup> Ebd. S. 17, 20.

<sup>17</sup> Ebd. S. 17, 19-20.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Ebd. S. 7.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme 06.07.2018.

#### **Bodendenkmale**

Nach Aussage der oberen Denkmalschutzbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gemäß §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vorhanden.<sup>19</sup>

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale entdeckt werden. Sollte das der Fall sein, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG – Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004, GVBI. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Die Belange des Denkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

#### 6.5. Natur, Artenschutz und Landschaft

Siehe Umweltbericht.

#### 6.6. Grundwasser, Oberflächengewässer

Im Bodengrundgutachten "BV Neubau Edeka Markt in 15749 Mittenwalde, An der Feuerwehr 2" wurden die hydrologischen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

Nach der Hydrogeologischen Karte Brandenburg (HYK50) besteht im Untersuchungsgebiet ein sehr schwaches Grundwassergefälle in östliche Richtung (Dahmetal). Das Grundstück liegt im Bereich der Isohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) 35,0 m. Dieser Wasserstand gilt für den Grundwasserleiterkomplex GWLK 1, der Grundwasserflurabstand wäre demnach mit > 3–5 m anzunehmen. Laut der Darstellung in der hydrogeologischen Karte handelt es sich im Westteil des Grundstücks

um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter in Niederungen und Urstromtälern, im Ostteil bilden weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter die Überdeckung des Grundwassers.<sup>20</sup>

Die festgestellten Wasserstände liegen im Bereich der nach Auswertung des hydrogeologischen Kartenmaterials zu erwartenden Grundwasserstände. Von klimatisch und jahreszeitlich bedingten Schwankungen des Grundwasserstandes muss ausgegangen werden. Der Bemessungswasserstand konnte anhand von Sondierungen bei etwa 3,00 m unter Geländeniveau angesetzt werden. Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes und der nördlichen Teilfläche des Sondergebietes (angrenzend zur Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung") muss mit dem Auftreten von Schichtenwasser gerechnet werden, dass sich temporär

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und Abt. Baudenkmalpflege, ergänzende Stellungnahme vom 13.09.2018.

Dr. Marx Ingenieure GmbH – Beratung, Projektplanung und -begleitung: BV Neubau Edeka Markt in 15749 Mittenwalde, An der Feuerwehr 2 – Geotechnischer Bericht, Stand 19.09.2018, S. 7.

auf den dort angetroffenen tonigen Böden aufstauen kann. Bei den derzeitigen Wasserständen ist kein Einschnitt in das Grundwasser zu erwarten. <sup>21</sup>

#### 6.7. Technische Infrastruktur

#### 6.7.1. Verkehrsinfrastruktur

Westlich des Plangebietes verläuft die Straße "An der Feuerwehr" (Landesstraße L 30). Über eine Zufahrt ist das Plangebiet bereits an die L 30 angebunden.

Die Freiwillige Feuerwehr verfügt im Norden und Nordwesten über eine Zu- und Ausfahrt.

Zur Umsetzung der Planung muss die Zufahrt von der L 30 in das Plangebiet hinein verbreitert und als private Verkehrsfläche ausgebaut werden, um das Sondergebiet im Süden und die geplante Gemeinbedarfsfläche im Osten des Plangebiets erschließen zu können.

#### Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Bushaltestelle des ÖPNV - die Haltestelle "Mittenwalde, An der Feuerwehr" und die Haltestelle "Mittenwalde, Baruther Vorstadt". Diese werden von bis zu vier Linien bedient. Die Busverbindungen bieten Anschluss an umliegende Ortsteile wie Töpchin und Motzen sowie an den Bahnhof in Königs Wusterhausen, womit gleichfalls eine Anbindung an den überörtlichen Regionalverkehr gegeben ist.

#### Erschließung mit dem Rad und zu Fuß

Da das Plangebiet unmittelbar an die Siedlungsflächen entlang der Straße Baruther Vorstadt angrenzt und ein einseitiger Fußgängerweg geschaffen wird, ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die nördlich gelegenen Stadtflächen gegeben. Über die private Verkehrsfläche ist eine Erschließung mit dem Rad ebenfalls möglich. Fahrradständer werden mindestens im Sondergebiet "Nahversorgung" vorhanden sein, um das Einkaufen mit dem Rad attraktiv zu gestalten.

#### 6.7.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

#### 6.7.2.1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) befinden sich westlich sowie nördlich des Geltungsbereiches. Die übrigen Baugebiete im Plangebiet sind bislang, ausgenommen die Feuerwehr, nur bedingt erschlossen.

In der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freifläche Feuerwehr" befindet sich ein öffentliches Abwasserpumpwerk der MAWV. In dieser Grünfläche sowie nach Nordosten verlaufend und somit die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sowie die private Straßen querend befinden sich Leitungen des Verbands. Diese wurden bereits mittels Eintragung

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Dr. Marx Ingenieure GmbH – Beratung, Projektplanung und -begleitung: *BV Neubau Edeka Markt in 15749 Mittenwalde, An der Feuerwehr 2 – Geotechnischer Bericht*, Stand 19.09.2018, S. 11, 14.

einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert. Dadurch bedarf es keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan (Schrödter, Baugesetzbuch: Kommentar, § 9 Nr. 13 Rdn. 83).

#### 6.7.2.2. Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht an eine Gasversorgung angebunden; eine solche liegt nicht an.

#### 6.7.2.3. Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet sind Elektrokabel und ein Fernmeldekabel der E.dis Netz GmbH vorhanden. Dementsprechend ist ein Anschluss an die Elektronenergieversorgung möglich. Der Leitungsbestand ist bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, muss rechtzeitig ein Antrag bei der E.dis Netz GmbH gestellt werden.<sup>22</sup>

#### 6.7.2.4. Telekommunikation

Im nördlichen Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Technik GmbH.<sup>23</sup>

Zur Versorgung der neuen Bauflächen müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Die Sicherung von Leitungsrechten für die Telekom-Anlagen sollen im vorliegenden Fall bereits bei Aufteilung und Erwerb der städtischen Grundstücke durch den privaten Vorhabenträger durch privatrechtliche Vereinbarung geklärt und vollzogen werden.

#### 6.7.2.5. Abfallentsorgung

Aktuell erfolgt die Müllentsorgung der Freiwilligen Feuerwehr von des Landesstraße L 30 aus. Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung für die südlichen Sondergebietsflächen und die östlichen Gemeinbedarfsflächen wurde die in der Planzeichnung festgesetzte Breite der gesamten Verkehrsfläche inklusive eines einseitigen Gehweges abgestimmt und festgelegt. Die private Verkehrsfläche weitet sich in den Zufahrtsbereichen auf: die nördliche Einmündung auf knapp 14 m, die südliche Sondergebietszufahrt auf rund 16 m. Der innerhalb der privaten Verkehrsfläche anzulegende einseitige Gehweg soll eine Breite von rund 2 m haben. Wendemöglichkeiten für dreiachsige Fahrzeuge befinden sich im Bereich der geplanten Anlieferung, wo die Müllcontainer des Lebensmittelmarktes untergebracht werden sollen. Das Wenden ist mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich. Die RASt 06 wird eingehalten. Ein einfaches Passieren für Entsorgungs- und Lieferfahrzeuge wird durch die Aufweitung der Zufahrt in das Sondergebiet ermöglicht. In den Gemeinbedarfsflächen werden die zu entleerenden Abfallbehälter entweder zur privaten Straße hin orientiert oder, an den Tagen der Abholung, entsprechend bereit gestellt.

E.dis netz GmbH, Regionalbetrieb Ost Brandenburg, Stellungnahme vom 12.07.2018.

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 19.07.2018.

#### 6.7.2.6. Niederschlagswasserableitung

Im Zeitpunkt der Planaufstellung versickert das Niederschlagswasser frei auf den unbebauten Flächen im Süden und Südosten des Plangebiets. Im geotechnischen Bericht wurde der Boden als versickerungsfähig bewertet. Zusätzlich können Mulden und Rigolen zur Versickerung der künftig bebauten Flächen im Plangebiet angelegt werden (siehe Kap. 16).

#### 6.7.2.7. Löschwasserbereitstellung

Die Stadt Mittenwalde ist amtsfreie Gemeinde und damit Aufgabenträgerin des örtlichen Brandschutzes i.S. des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes. Hierzu unterhält sie u.a. die örtliche Freiwillige Feuerwehr.

Eine Bereitstellung von Löschwasser allein durch das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann für das Plangebiet nicht gewährleistet werden.<sup>24</sup> Es werden somit andere Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes erforderlich. Die Stadt kann Eigentümer bzw. Besitzer von Grundstücken verpflichten, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) zu sorgen.

#### 6.7.2.8. Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Bis auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 246 und der Landesstraße L30 sind alle Flurstücke innerhalb des Plangebiets im städtischen Eigentum.

Die für das Sondergebiet "Nahversorgung" sowie die privaten Grünflächen benötigten Flächen sollen an den Vorhabenträger übertragen werden. Aktuell laufen Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt Mittenwalde und dem Vorhabenträger zum anstehenden Verkauf. Die geplanten Gemeinbedarfsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie die Privatstraße verbleiben im städtischen Besitz. Die Nutzung für den Eigentümer des Sondergebietes bzw. der dort ansässigen Betriebe sowie ihre Lieferanten und Kunden wird durch Gestattungsvertrag gesichert.

-

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> Stellungnahme des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) vom 21.8.2019.

#### C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 7. Städtebauliches Konzept

Zur Modernisierung des im südlichen Stadtgebiet von Mittenwalde ansässigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) ist eine Verkaufsflächenerweiterung nötig, die auf dem Betriebsgrundstück nicht möglich ist. Um die fußläufige Erreichbarkeit des qualifizierten Nahversorgungsangebotes auch zukünftig zu sichern, wurde eine Ersatzfläche in unmittelbarer Nähe gewählt. Zugleich soll an dem neuen Standort nicht nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet werden, der modernen Standards und Anforderungen entspricht, sondern auch die Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr gesichert sowie die Verkehrsflächen qualifiziert und geordnet werden. Zudem soll eine weitere Gemeinbedarfsfläche, die zur Deckung gemeindlicher Bedarfe, wie Kindertagesstätte oder Jugendclub, planerisch gesichert werden. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, die im Kreuzungsbereich Baruther Vorstadt / Rathausstraße an die Landesstraße L 30 (Straße An der Feuerwehr) angebunden wird. In der Straße "An der Feuerwehr" sind zwei Bushaltestellen vorhanden, wodurch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ebenfalls gesichert ist. Entlang der Straße An der Feuerwehr ermöglicht ein einseitiger, kombinierter Fußgänger- und Radweg die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes.

Um die von der südlich angrenzenden Bundesstraße B 246 "Galluner Chaussee" ausgehenden Lärmemissionen bestmöglich abzuschirmen, verläuft die längere Seite des Baukörpers des neuen Lebensmittelmarkts parallel zur B 246. Dies schirmt die Gemeinbedarfsflächen sowie die nördlich angrenzende Wohnbebauung vom Lärm der Bundesstraße ab. Private und öffentliche Grünflächen schaffen Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser und dienen zur Eingrünung des Plangebiets.

Die Gesamtmaßnahme soll die Nahversorgung zukünftig sichern sowie das brachliegende Grünland aufwerten und einer sinnvollen Nutzung zuführen.



Abbildung 2: Entwurfsplanung

Quelle: Planungsbüro Dähnrich & Partner, Lageplan, Stand 20.06.2019.

### 7.1. Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet soll als Nahversorgungsstandort sowie als Potenzialfläche für soziale Angebote und Verwaltungseinrichtungen entwickelt werden. Daher werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet "Nahversorgung" gemäß § 11 BauNVO sowie als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Erwünscht ist im Sondergebiet nur die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten zur Nahversorgung – auch bis in die Großflächigkeit hinein. Zulässig sind dementsprechend auch die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze, Erschließungs- und Nebenanlagen. In Ergänzung der Einzelhandelsnutzung sollen Schank- und Speisewirtschaften, nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebote und kleine, ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe zulässig sein. Neben dem festgesetzten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel werden im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zwei Flächen

für Gemeinbedarf festgesetzt. Auf der nordwestlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" sind entsprechend der vorhabenden Nutzung Gebäude für die Feuerwehr einschließlich baulicher Anlagen zur Unterstellung von Einsatzfahrzeugen sowie Übungsflächen der Feuerwehr im Freien zulässig. Darüber hinaus sind Verwaltungsräume der Feuerwehr, Sozialräume, sanitäre Anlagen, Vereins- und Gemeinschaftsräume sowie -freiflächen allgemein zulässig. Das benötigte Nutzungsspektrum zur Funktionsfähigkeit einer Feuerwehr wird damit abgesichert.

Um den Bedarf an aktuellen und zukünftigen sozialen und Einrichtungen der Verwaltung der Stadt Mittewalde zu decken, sollen in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" Kindertagesstätten, Räume der Verwaltung, Vereins- und Gemeinschaftsräume, ein Jugendclub sowie dazugehörige Freiflächen zulässig sein. Ebenfalls sollen auf dieser Gemeinbedarfsfläche Freiflächenspiel und -freizeitanlagen zulässig sein.

### 7.2. Verkehrliches Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über eine private Verkehrsfläche sichergestellt, die in die Landesstraße L 30 mündet. Bislang war nur die Feuerwehr über eine Zufahrt für Pkw erschlossen. Zusätzlich ist noch eine separate Ausfahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr nordöstlich im Plangebiet vorhanden. Diese Feuerwehrzufahrt wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt, weitgehend übernommen und als private Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt, da sie nicht öffentlich gewidmet werden soll. Ihr Einmündungsbereich in die L 30 wird bei Umsetzung der Planung auf ca. 14 m erweitert; die Breite verjüngt sich anschließend auf ca. 10 m. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sollen zwei Fahrspuren (eine Fahrspur aus dem Plangebiet heraus und eine hinein) sowie ein einseitiger Gehweg mit ca. 2 m Breite angelegt werden. Am 28.01.2019 fand eine Rücksprache mit der Straßenverkehrsamt des Landkreises Dahme-Spreewald statt. Gegenstand dieser Besprechung war der Kreuzungsbereich Landesstraße L 30 / Einfahrt in das Plangebiet. Im Ergebnis wurde die bestehende Pkw-Zufahrt nach Nordosten verschoben in den Kreuzungsbereich Baruther Vorstadt / Rathausstraße. Der Änderung der Zufahrt wurde nach abschließender Prüfung durch das Straßenverkehrsamt am 11.02.2019 zugestimmt.<sup>25</sup>

Die Privatstraße wird zur Sicherung der Erschließung vorsorglich zugleich als Fläche für die Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht für Versorgungsträger festgesetzt.

Die Kameraden der Feuerwehr benutzen ebenfalls diese Einfahrt in das Plangebiet und gelangen so auf das Gelände der Feuerwehr. Über denselben Weg verlassen die Kameraden mit ihren PKWs das Feuerwehrgelände. Allein die Ausfahrt der Lösch- und Einsatzfahrzeuge erfolgt über die weiter südwestlich gelegene Feuerwehrzufahrt in die Straße An der Feuerwehr

Im Zufahrtsbereich der privaten Verkehrsfläche in das Sondergebiet "Nahversorgung" erweitert sich der Straßenraum auf ca. 16,30 m. Die Erweiterung resultiert aus dem erforderlichen Abbiegeradius dreiachsiger Fahrzeuge (für Entsorgung oder Warenanlieferung). Innerhalb des Sondergebiets befinden sich, im Anlieferungsbereich, ebenfalls Wendemöglichkeiten für dreiachsige Fahrzeuge.

Seite 27

Landkreis Dahme-Spreewald, Straßenverkehrsamt, ergänzende Stellungnahme zum Vorentwurf per E-Mail vom 11.02.2019.

Aktuell befinden sich noch das Trafohäuschen der E.dis und ein Geräteschuppen der Feuerwehr im Bereich der geplanten privaten Verkehrsfläche. Diese werden im Zuge der Umsetzung der Planung auf die Gemeinbedarfsflächen verlagert.

Die Kosten für die Errichtung der Privatstraße übernimmt der Vorhabenträger; dies wird vertraglich abgesichert.

### 8. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan treffen soll. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel "TF" vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

Insgesamt enthält der Bebauungsplan die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:	Begründung siehe Kapitelpunkt oder Begründung der TF
Art der baulichen Nutzung:	Kap. 8.1
Sondergebiet "Nahversorgung" gemäß § 11 BauNVO	Kap. 8.1.1; TF 1.1
Sortimentsliste	Kap. 8.1.1.1.
Beschränkung der Verkaufsflächen gemäß TF 1.2	Kap. 8.1.1.2.; TF 1.2
Flächen für Gemeinbedarf	
Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Kap. 8.1.2, TF 2
Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Kap. 8.1.3, TF 3
Maß der baulichen Nutzung:	Kap. 8.2
GRZ 0,6	Kap. 8.2.1
Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)	Kap. 8.2.1, TF 4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I, II und III	Kap. 8.2.2
OK 50,0 m über NHN im DHHN 2016 - Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	Kap. 8.2.2
Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe, Abstandsflächen	Kap. 8.2.2, TF 5
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:	<u>Kap. 8.3</u>
Baugrenze	Kap. 8.3.1
Vortreten von Gebäudeteilen, Stellplätze, Werbe- und Neben- anlagen	Kap. 8.3.2, TF 6
Bauweise gemäß TF 7	Kap. 8.3.3, TF 7

•	Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien, Geh-,Fahr und	Kap. 8.4
	<u>Leitungsrechte:</u>	
	Öffentliche Verkehrsflächen	Kap. 8.4.1
	Straßenbegrenzungslinie	Kap. 8.4.1
	Private Verkehrsfläche	Kap. 8.4.2
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Kap. 8.4.3, TF 8
	Einfahrts- und Ausfahrtsbereich	Kap. 8.4.4
•	Grünordnerische Festsetzungen	<u>Kap. 8.5</u>
	Öffentliche Grünfläche	Kap. 8.5.1
	Öffentliche Grünfläche "Freifläche der Feuerwehr"	Kap. 8.5.1, TF 9
	Erhaltungsbindung Bäume	Kap. 8.5.1
	Private Grünfläche	Kap. 8.5.2, TF 10
	Maßnahmen zum Ausgleich im Sondergebiet "Nahversorgung"	Kap. 8.5.3, TF 11
	Maßnahmen zum Ausgleich in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"	Kap. 8.5.4, TF 12
	Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung - Versickerung von Regenwasser; Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen	Kap. 8.5.5, TF 13
	Pflanzlisten 1 und 2	Kap. 8.5.6
•	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen	<u>Kap. 8.6</u>
	Regelung zum Schutz vor Gewerbelärm / Außenlärm	Kap. 8.6, TF 14
•	Geltungsbereich	Kap. 8.7
-	(Hinweise ohne Normcharakter	Kap. 8.8
	Artenschutz nach Bundesrecht)	Кар. 8.8.1

#### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Festsetzung der Baugebietsart bestimmt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Baugebiet zeichnerisch ein Sondergebiet "Nahversorgung" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Daneben erfolgt die Festsetzung zweier Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit jeweiliger Zweckbestimmung. Die im Sondergebiet und den Gemeinbedarfsflächen zulässigen Nutzungen werden im Einzelnen durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen TF 1.1, TF 2 und TF 3 bestimmt. Für das Sondergebiet wird zudem in der Planzeichnung ein Verkaufsflächenfaktor von 0,3 festgesetzt. Dieser Faktor ist in der TF 1.2 definiert; auch bei der Begrenzung der Verkaufsfläche handelt es sich um eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

#### 8.1.1. Sondergebiet "Nahversorgung"

#### Zeichnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll vorrangig ein neuer und zeitgemäßer Nahversorgungsstandort entstehen, um die Grundversorgung im südlichen Bereich der Stadt Mittenwalde zu sichern und zu qualifizieren. Dies soll im Sondergebiet "Nahversorgung" unweit vom bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes, umgesetzt werden. Eine Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes war an dem aktuellen Standort nicht möglich. Der neue Markt soll nach derzeitiger Planung eine Größe von bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche haben. An den Markt angeschlossen wird eine Bäckerei mit Sitzbereich. Die Bäckerei kann eigenständig geöffnet und geschlossen werden. Damit handelt es sich bei dem Planvorhaben um zwei eigenständige Betriebe in einem Gebäudekomplex.

Lebensmittelmärkte modernen Standards erreichen oft eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m²; so ist es auch hier. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gelten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächig im Sinne des Bauplanungsrechts. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Bereich des geplanten Sondergebiets "Nahversorgung" ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Sondergebiet ist im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf "Bestandsfeuerwehr" und als Flächen der Landwirtschaft dargestellt. Eine Erweiterung der Feuerwehr in südlicher Richtung ist jedoch ebenso wenig beabsichtigt wie die landwirtschaftliche Nutzung des brach liegenden Grünlandes. Damit bietet sich diese Fläche für eine Standortverlagerung optimal an.

Im Ergebnis ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 BauNVO sinnvoll und notwendig. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten der Nahversorgung bis in die Großflächigkeit hinein geschaffen, wodurch die Versorgungssituation für die Bevölkerung gesichert wird und der erheblich Kaufkraftabfluss gemindert werden soll. Die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO schied aus, da die nach § 7 allgemein zulässigen Nutzungen nicht beabsichtigt sind, sondern lediglich Einzelhandel der Nahversorgung, und da aufgrund der Größe der Stadt Mittenwalde kein Bedarf für ein Kerngebiet besteht.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung des Sondergebiets werden durch textliche Festsetzungen die zulässigen Nutzungen (TF 1.1) und die maximal zulässige Verkaufsfläche (TF 1.2) näher bestimmt.

## Zulässige Nutzungen

#### **Textliche Festsetzung**

#### TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets "Nahversorgung"

- (1) Das als Sondergebiet "Nahversorgung" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- (2) Im Sondergebiet "Nahversorgung" sind Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, allgemein zulässig; das gilt auch für großflächige Betriebe der Nahversorgung. Zu den Einzelhandelsbetrieben nach Satz 1 zugehörige

- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
- Sozialräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Stellplätze

sind allgemein zulässig.

- (3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, die auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten. Die Zuordnung von Warensortimenten zu den Gruppen "nahversorgungsrelevante Sortimente" und "sonstige zentrenrelevante Sortimente" erfolgt gemäß der festgesetzten Sortimentsliste.
- (4) In Ergänzung der Nutzungen nach Absatz 2 können folgende Nutzungen auch in eigenständiger Betriebsform ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft zu erwarten sind:
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Dienstleistungsbetriebe,
  - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.
- (5) Über die in Absatz 2 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 2017 zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet "Nahversorgung" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 2017)

#### Begründung:

#### Zu Absatz (1):

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als SO "Nahversorgung" (siehe Planzeichnung) und durch die textliche Festsetzung TF 1.1. Absatz 1 der textlichen Festsetzung TF 1.1 beschreibt den Nutzungszweck des Sondergebietes. Demnach soll das Baugebiet der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten der Nahversorgung dienen, wobei auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Auch die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie die zugehörigen Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr), sollen im Plangebiet zulässig sein.

#### Zu Absatz (2):

In Absatz 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes und dienen der Funktionserfüllung.

Neben der Einzelhandelsnutzung sind Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung sowie Warenlager allgemein zulässig. Sozialräume sowie Räume für die Verwaltung und Stellplätze sind für die funktionsgerechte Nutzung ebenfalls notwendig und daher allgemein zulässig.

#### Zu Absatz (3):

Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt zur Gewährleitung der fußläufigen Nahversorgung für die Einwohner der Stadt Mittenwalde entstehen. Im Absatz 3 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb der Nahversorgung dient: Entscheidend ist, dass die Warenangebote der Nahversorgung mindestens 75 % der Verkaufsfläche umfassen. Mittels Festsetzung einer Sortimentsliste wird eindeutig geregelt, welche Waren nahversorgungsrelevant sind. Mit der Aufnahme, dass auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche eines Betriebs nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden müssen, wird den landesplanerischen Vorgaben entsprochen.

Damit der geplante Einzelhandelsstandort seine Funktion, insbesondere als Nahversorger für die benachbarten Wohngebiete, langfristig erfüllen kann und keine übermäßige (existenzbedrohende) Konkurrenz für andere Einzelhandelslagen in Mittenwalde oder für zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Städte und Gemeinden darstellt, wird der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Diese Regelung berücksichtigt städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Gemeindegebiet oder den benachbarten Kommunen vermieden werden. Sie trägt auch dazu bei, dass die im Zentrum von Mittenwalde ansässigen Einzelhandelsbetriebe weiterhin konkurrenzfähig sind, mit ihren Mietzahlungen zur Erhaltung der kompakten Stadt und zum städtebaulichen Denkmalschutz beizutragen können und zugleich Ladenleerständen vorbeugen. Insgesamt dient die Regelung damit der Angebots- und Lebensqualität in Mittenwaldes Zentrum.

Zugleich wird den berechtigten Interessen der Einzelhändler entsprochen; die Anbieter im Plangebiet können mit der Zulassung eines begrenzten Randsortiments ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden.

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind durch die "75 %-Grenze" beschränkt.

Die Erforderlichkeit, Wirksamkeit und Angemessenheit der Sortimentsregelung wird durch die vorhabenspezifische Auswirkungsanalyse belegt.<sup>26</sup>

#### Zu Absatz (4):

Zusätzlich zu den unter Abs. 2 genannten allgemein zulässigen Nutzungen können Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe angesiedelt werden

Die allgemeine Zulässigkeit weiterer Betriebe in Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung dient der Abrundung des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen und Kombinationen (z.B. Backshop, Blumenhandel oder aber Schlüsseldienst im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes). Derartige Angebotskombinationen sind an diesem Standort ebenso möglich. Die ergänzenden Angebote sind auch als eigenständige Betriebe möglich; eine bauliche Verbundenheit mit dem Ankerbetrieb (Lebensmittelmarkt) ist nicht erforderlich.

Seite 32

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup> BBE Handelsberatung GmbH, *Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-*Supermarktes in der Stadt Mittenwalde, Stand Mai 2018.

#### Zu Absatz (5):

Laut § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Mit der Festsetzung in Abs. 5 wird die Zulässigkeit derartiger Anlagen klarstellend festgesetzt. Absatz 5 wurde im Interesse einer guten Verwaltungspraxis und zur besseren Verständlichkeit für die Öffentlichkeit aufgenommen. So ist zweifelsfrei zu erkennen, dass die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

### Festsetzung der Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nachrichtlich Nr. nach WZ 2003*	Sortimentsbezeichnung gem. WZ 2003	Nachrichtlich Nr. nach WZ 2008**	
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11/47.2	
52.31	Apotheken	47.73	
52.32	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74	
52.33	Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel	47.75	
aus 52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.59.1	
52.47.2	Bücher und	47.61.0	
	Fachzeitschriften	47.62.1	
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	
aus 52.49.9	Organisationsmittel für Bürozwecke	aus 47.59.1	
Sonstige zentre	nrelevante Sortimente		
Nachrichtlich Nr. nach WZ 2003*	Sortimentsbezeichnung gem. WZ 2003	Nachrichtlich Nr. nach WZ 2008**	
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	
aus 52.49.1	Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1	
52.42	Bekleidung	47.71	
52.43	Schuhe und Lederwaren	47.72	
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)	47.59.9	

52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
52.48.6	Spielwaren	47.65
52.45.3	Musikinstrumente/Musikalien	47.59.3
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör	47.64.2
aus 52.49.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	47.78.9
aus 52.41.1	Bettwaren	aus 47.51.0
aus 52.41.1	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51.0
52.41.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware Stoffe	aus 47.51.0
52.44.7	Heimtextilien ( u.a. Gardinen und Dekostoffe)	aus 47.53.0
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	47.59.9
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeug- nisse, Briefmarken, Münzen	47.78.3
52.44.2	Beleuchtungsartikel	47.59.9
aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 47.54.0
aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 47.54.0
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43/47.63
52.49.4	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	26.20/47.41
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	47.42
52.49.3	Augenoptiker	47.78.1
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	47.78.2
	Uhren/ Edelmetallwaren/Schmuck	47.77

\*WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

\*\*WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

#### Begründung:

In der textlichen Festsetzung TF 1.1 wird Bezug auf die so genannten "nahversorgungsrelevanten" und "sonstigen zentrenrelevanten" Sortimente genommen. Um eindeutig zu bestimmen, welche Warensortimente zu einer jeden Kategorie zählen, wird eine Sortimentsliste festgesetzt.

Die auf der Planurkunde abgedruckte Sortimentsliste führt ausschließlich die zentrenrelevanten Sortimente auf. Die Liste ist abschließend. Im Umkehrschluss gilt daher, dass alle nicht namentlich benannten oder durch die Sortimentsklasse erfassten Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen sind.

Die in der festgesetzten Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente werden in die Kategorien "nahversorgungsrelevante Sortimente" und "sonstige zentrenrelevante Sortimente" eingeordnet; die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine besondere Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente. Diese Unterscheidung ist unter Berücksichtigung der Regelungen in der TF 1.1 Abs. 3 erforderlich.

Da für die Stadt Mittenwalde keine ortsspezifische Sortimentsliste vorliegt, wurde die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Brandenburg<sup>27</sup> als Vorlage für die Festsetzung herangezogen. Nach überschlägiger Prüfung des örtlichen Einzelhandelsangebotes<sup>28</sup> wurden keine Besonderheiten in der Angebotsstruktur festgestellt. Daher konnte die Sortimentsliste des brandenburgischen Einzelhandelserlasses unverändert übernommen werden. Die festgesetzte Sortimentsliste verweist dabei nachrichtlich auf die Einteilung und Zuordnung der Sortimente gemäß Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) des Statistischen Bundesamtes in den Fassungen von 2003 und 2008. Der Verweis auf die amtliche Klassifikation dient zur Vermeidung von begrifflichen Unklarheiten sowie zur besseren Zuordnung der jeweils zugehörigen Sortimente und Sortimentsunterklassen.

#### Beschränkung der Verkaufsfläche im Sondergebiet

#### TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet "Nahversorgung"

Im Sondergebiet "Nahversorgung" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,28 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs darf 1.500 m² nicht überschreiten. Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2017)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,3 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1.729 m² begrenzt.

#### Begründung:

In Ergänzung der Regelung der textlichen Festsetzung TF 1.1 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen. Dies

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass) vom 10. April 2007 (ABI./07, [Nr. 19], S.1031), außer Kraft getreten am 17. Juni 2014 durch Runderlass des MIL (Ablösungserlass) vom 17. Juni 2014 (ABI./14, [Nr. 38], S.1146). Die Sortimentsliste stimmt mit der Liste des LEP B-B überein.

<sup>&</sup>lt;sup>28</sup> BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes in der Stadt Mittenwalde, Stand Mai 2018.

geschieht durch die Festsetzung eines sogenannten Verkaufsflächenfaktors. Der Verkaufsflächenfaktor gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,3 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsangebote im 6.175 m² großen Sondergebiet auf 1.729 m<sup>2</sup> begrenzt.

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche wird ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort ausgeschlossen. So wird nachteiligen Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Mittenwalde und den umliegenden Ortsteilen, Nachbargemeinden und Städten vorgebeugt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Verkaufsflächenvergrößerung wurde eine Auswirkungsanalyse für das Marktvorhaben durchgeführt. In der Auswirkungsanalyse wurden die absatzwirtschaftlichen Effekte ermittelt und im Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen geprüft. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für das Gesamtvorhaben, d. h., für den geplanten Supermarkt mit ca. 1.500 m² zzgl. Backshop wird ein Umsatz von rd. 7,1 Mio. € prognostiziert. Das Planvorhaben wird mit rd. 90 % nahezu seinen gesamten Umsatz mit Kunden aus der Stadt Mittenwalde generieren.
- Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber umverteilt. Die Ansiedlung des Supermarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Mittenwalde hervorrufen. Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von dem Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Mittenwalde keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.
- Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Supermarktes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren im Umland nicht wesentlich eingeschränkt, da sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Mittenwalde erstreckt. Vielmehr ist das projektierte Planvorhaben geeignet, zum Erhalt und zur Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Mittenwalde beizutragen. <sup>29</sup>

Aus der Auswirkungsanalyse für das Einzelhandelsvorhaben lässt sich ableiten, dass durch die im B-Plan eröffnete Verkaufsfläche von rund 1.700 m² am Standort An der Feuerwehr keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen werden.

Zum 01.09.2019 trat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft. Gemäß Ziel Z 2.12 sind Einzelhandelsvorhaben nur dann raumordnerisch verträglich und zielkonform, wenn eine Obergrenze von 1.500 m² für die "gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche" eingehalten wird.

Dadurch wurden folgende Fragen für die Planung aufgeworfen:

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes in der Stadt Mittenwalde, Stand Mai 2018, S. 48.

- Aus dem Begründungstext des LEP HR zum neuen Ziel 2.12 wurde geschlussfolgert, dass unter dem Begriff des "Vorhabens" ein konkretes Plan- oder Bauvorhaben i.S.d. Baugesetzbuches zu verstehen sei. Mit der Aufnahme der betriebsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.500 m² zusätzlich zum Verkaufsflächenfaktor sollte Zielkonformität herbeigeführt werden.
  - Im Rahmen der förmlichen Beteiligung stellte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung jedoch klar, dass nach ihrer Rechtsauffassung mit dem Begriff des "Vorhabens" auch Bebauungsplanverfahren fallen, die so wie hier mehrere Betriebe zulassen. Da es aus landesplanerischer Perspektive nur auf die baugebiets- bzw. standortbezogene Obergrenze für die Gesamt-Verkaufsfläche ankomme, könnte die eigens in den Plan aufgenommene auf den einzelnen Betrieb bezogene Verkaufsflächenobergrenze des Satzes 2 danach entfallen.<sup>30</sup> Nach Abwägung sämtlicher Belange entschied sich die Stadt jedoch, das Bebauungsplanverfahren ohne erneute Änderung fortzuführen, denn die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs als Kernbestandteil der planerischen Konzeption sollte nicht verzögert werden. Dies ist im Interesse der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich.
- Die im Sondergebiet durch Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors eröffnete Verkaufsfläche von insgesamt 1.729 m² überschreitet die Grenze des Ziels 2.12 von 1.500 m². Ziel 2.12. erlaubt jedoch für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung ein Überschreiten dieser Grenze, wenn durch die in einer Gemeinde vorhandene Kaufkraft eine (bislang ungedeckte) Nachfrage besteht. Das ist hier der Fall: Der Gutachter bestätigte, dass die örtliche Nachfrage die im B-Plan insgesamt eröffnete Verkaufsflächendimensionierung von mehr als 1.500 m² rechtfertige. Auch die eröffnete Gesamtverkaufsfläche trage letztlich nur zu einer partiell verbesserten Nachfragebindung im Stadtgebiet Mittenwalde bei und erschließe bei weitem nicht die Entwicklungspotenziale vor Ort.³¹ Die Gemeinsame Landesplanung stimmte der gutachterlichen Stellungnahme zu.³² Die im Bebauungsplan eröffnete Gesamt-Verkaufsfläche von 1.729 m² im Sondergebiet verstößt somit nicht gegen das Ziel Z 2.12, sondern ist i.V.m. der Beschränkung des Hauptsortiments auf die Nahversorgung aus den Vorgaben des LEP HR entwickelbar.

#### Hinweis 1:

Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt die Notwendigkeit ergeben sollte, den Einzelhandelsbetrieb über die Verkaufsflächengrenze von 1.500 m² hinaus zu erweitern (unter Einhaltung der Obergrenze von insg. 1.729 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet), kann das Vorhaben im Wege einer Befreiung genehmigt werden. Gemäß § 31 kann beim Vorliegen der folgenden Voraussetzungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden:

 Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden. Das ist hier der Fall: Die betriebsbezogene Begrenzung gemäß TF 1.2 Satz 2 ist kein Bestandteil des planerischen Konzeptes der Stadt und stellt keinen Grundzug der Planung dar. Daher war diese

<sup>&</sup>lt;sup>30</sup> Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.10.2019.

<sup>31</sup> BBE Handelsberatung: Ergänzende Stellungnahme – Kompatibilität des Planvorhabens "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" mit dem Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 11.9.2019, S. 3.

<sup>32</sup> Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.10.2019.

Regelung zunächst nicht Bestandteil der geplanten Festsetzungen (siehe obige Ausführungen und z.B. Vorentwurf vom 22.6.2018). Eine Aufnahme in den Plan erfolgte nur zur Herstellung der Zielkonformität mit dem LEP HR. Nach Aussagen der Landesplanungsabteilung ist die Regelung dafür jedoch nicht erforderlich.

- Weiterhin muss gemäß § 31 Abs. 2 BauGB mindestens einer der in Nr. 1-3 genannten Gründe vorliegen, in diesem Fall kommen Nr. 2 und 3 in Betracht: (2) Für die städtebauliche Vertretbarkeit eines zukünftigen Vorhabens ist die Einzelhandelsstruktur und der Kaufkraftabfluss zu betrachten sowie ggf. die verkehrliche Situation. Da die Verkaufsflächenobergrenze von 1.729 m² bereits im Hinblick auf die städtebauliche Vertretbarkeit abgeprüft ist, wäre die Abweichung städtebaulich vertretbar.
  - (3) Eine nicht beabsichtigte Härte wäre wiederum zu befürchten, wenn an einer Grenze festgehalten würde, ohne dies mit der Planungskonzeption der Stadt, anderen gewichtigen städtebaulichen Gründen oder landesplanerischen Erfordernissen begründen zu können. Weder landesplanerische Erfordernisse noch die Planungskonzeption der Stadt erfordern zwingend die Einhaltung der betriebsbezogenen Verkaufsflächengrenze.
- Des Weiteren sind gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nachbarliche Interessen und die öffentlichen Belange zu würdigen. Hierzu ist zu bemerken: Die betriebsbezogene Verkaufsflächen-Obergrenze ist nicht aus Gründen des Nachbarschutzes erforderlich; nachbarschützend ist allein die in TF 1.2 Satz 1 geregelte Obergrenze der Verkaufsfläche im Sondergebiet, aus der sich der Gebietscharakter ergibt.

Daher scheint es gerechtfertigt, bei Vorliegen der dargelegten Voraussetzungen eine Befreiung zu erteilen.

<u>Hinweis 2</u>: Soweit in den Festsetzungen von der *Verkaufsfläche* die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebes, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebes ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- 1. die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- 2. die sog. "Kassenzone" bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- 3. die sog. "Pack- und Entsorgungszone", d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- 4. die Flächen des Windfangs.<sup>33</sup>

Ebenso zählen die Verkaufsflächen der unselbstständigen Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebes ergänzen und mit diesem eine "betriebliche Einheit"<sup>34</sup> bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s.o.).

-

<sup>&</sup>lt;sup>33</sup> BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

<sup>34</sup> Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: Baurecht (BauR). Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche.

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen:

- 5. reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraumes dienen.
- 6. Sitzflächen gastronomischer Angebote; Backshops, Fleischereien und dergl. im Vorkassen- bzw. Eingangsbereich stellen sowohl ergänzende gastronomische Angebote als auch normale Einzelhandelsangebote ("Nur-Kaufen") dar. Ihr Thekenbereich zählt gemäß der o.a. Rechtsprechung des BVerwG zur Verkaufsfläche, nicht jedoch ein zusätzlich angebotener Sitzbereich. Dieser stellt ein gastronomisches Angebot dar, nicht jedoch eine Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs.

#### 8.1.2. Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft"

#### Zeichnerische Festsetzungen

Die nordwestliche Fläche im Geltungsbereich mit den baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr ist als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" festgesetzt. In der textlichen Festsetzung TF 2 werden die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen näher bestimmt.

#### **Textliche Festsetzung**

# TF 2 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft"

- (1) Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" dienen insbesondere der Unterbringung der Feuerwehr sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
  - Gebäude für die Feuerwehr einschließlich zur Unterstellung von
  - Einsatzfahrzeugen,
  - Übungsflächen der Feuerwehr im Freien,
  - Räume für die Verwaltung,
  - Sozialräume und sanitäre Anlagen,
  - Vereins- und Gemeinschaftsräume sowie -freiflächen.
- (3) Über die in Absatz 1 und 2 benannten Anlagen hinaus sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO 2017 sowie Stellplätze und Garagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

### Begründung:

#### Zu Absatz (1) und Absatz (2):

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB können Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, sofern die geplanten Anlagen der Allgemeinheit dienen und ein bloßes privatwirtschaftliches Gewinnstreben dahinter zurücktritt.<sup>35</sup> Eine weitere Eigenschaft von Gemeinbedarfsflächen ist, dass sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind.<sup>36</sup> Bei der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan muss deren Verwendungszweck konkret und eindeutig bestimmt sein.

All die genannten Voraussetzungen sind hier erfüllt: Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Anlagen für die Freiwillige Feuerwehr, von Vereins- und Gemeinschaftsräumen sowie -freiflächen mit den dazugehörigen Nebenanalagen. Damit dient die Planung auch der Bevölkerung der Stadt Mittenwalde als Treffpunkt, aber auch der gesamten Gemeinde im Hinblick auf den Brandschutz.

Da sich die Nutzungen gegenseitig ergänzen, entstehen durch die Unterbringung der Einrichtungen auf einer Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich keinerlei Konflikte.

Die Aufzählung der verschiedenen Räumlichkeiten ist nicht abschließend, soll aber mögliche Unklarheiten zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen beseitigen.

#### Zu Absatz (3):

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass § 12 und § 14 BauNVO hier nicht automatisch zur Anwendung kommen. Nach der Rechtsprechung gehören zu den Gemeinbedarfseinrichtungen auch die erforderlichen Nebenanlagen. Um den Leser des Bebauungsplans darauf aufmerksam zu machen, wurde die Regelung gemäß Absatz 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese stellt zweifelsfrei klar, dass auch die für den jeweiligen Nutzungszweck erforderlichen Nebenlagen auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind. Insbesondere für den ordnungsgemäßen Betrieb der Feuerwehr sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unerlässlich.

#### 8.1.3. Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"

#### Zeichnerische Festsetzungen

Die nordöstliche Fläche im Geltungsbereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" festgesetzt. Mittels textlicher Festsetzung TF 3 sind die im Einzelnen zulässigen Nutzungen definiert.

#### **Textliche Festsetzung**

TF 3 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"

(1) Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" dienen insbesondere der Unterbringung von kommunalen Angeboten sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

<sup>&</sup>lt;sup>35</sup> Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, *Baugesetzbuch: Kommentar*, 13. Aufl. 2016, § 9 BauGB, Rn. 40.

<sup>&</sup>lt;sup>36</sup> BVerwG Beschluss vom 18.5.1994 – 4 NB 15.94, NVwZ 1994, 1004; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 125. EL Mai 2017, § 9 BauGB, Rn. 58.

- (2) Allgemein zulässig sind:
  - Kindertagesstätte,
  - Räume der Verwaltung,
  - Vereins- und Gemeinschaftsräume, Jugendclub sowie dazugehörige Freiflächen,
  - Freiflächenspiel und -freizeitanlagen.
- (3) Über die in Absatz 1 und 2 benannten Anlagen hinaus sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO 2017 sowie Stellplätze und Garagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### Begründung:

#### Zu Absatz (1) und Absatz (2):

Wie unter Punkt 8.1.2 erwähnt, können Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden, sofern diese der Allgemeinheit dienen, einem wechselnden Teil der Bevölkerung zur Verfügung stehen und der Zweck der Fläche konkret bestimmt ist. Auf der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" sind soziale Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen zulässig, um aktuelle und zukünftige Bedarfe der Stadt Mittenwalde zu decken. Auch hier ist die Aufzählung der zulässigen Räumlichkeiten nicht abschließend. Definiert werden lediglich die zulässigen Nutzungen bzw. Einrichtungen.

Konflikte durch die zulässigen Einrichtungen sind nicht zu erwarten, da sich die Nutzungen gegenseitig ergänzen und mindestens mischgebietsverträglich sind. Aufgrund der nur begrenzten Flächengröße kann keine übermäßige Ballung entstehen, die zu Konflikten für die Nachbarschaft führt.

#### Zu Absatz (3):

Mit der Aufnahmen TF 3 Abs. 2 soll auch hier zweifelsfrei klargestellt werden, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung", die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind. Für eine Kindertagesstätte oder Räume der Verwaltung wären Stellplätze und Nebenanlagen unerlässlich.

## 8.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 8.2.1. Festsetzung der Grundflächenzahl

#### Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung ist für das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsflächen jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Die Festsetzung dient unter anderem

auch der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem Baugrundstück und hat damit eine regulative Bedeutung.

Die hier für die Gemeinbedarfsflächen und das SO festgesetzte GRZ 0,6 ist einerseits an den notwendigen Flächendimensionen für großflächige Einzelhandelsbetriebe und den gemischten Nutzungsstrukturen orientiert, andererseits werden die umgebenden örtlichen Bebauungsstrukturen damit berücksichtigt. Neue Bebauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und im Sondergebiet soll sich in die umgebende Strukturen verträglich eingliedern. Einer überdimensionierten Bebauung durch Hauptanlagen soll vorgebeugt werden.

Im Sondergebiet "Nahversorgung" und den beiden Gemeinbedarfsflächen ist es allerdings erforderlich, durch die textliche Festsetzung TF 4 eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen zu ermöglichen. Im SO soll eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig sein sowie in den Gemeinbedarfsflächen bis GRZ 0,8. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO verfolgt, indem die zulässige GRZ für Nebenanlagen erhöht wird. Dies ist auf Grund der relativ geringen Baugebietsgröße des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsflächen bei optimaler Ausnutzung des integrierten Standortes geboten. Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Begründung zur textliche Festsetzung TF 4.

#### **Textliche Festsetzung**

#### TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

- (1) Im Sondergebiet "Nahversorgung" ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl 0,9 zulässig.
- (2) In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl 0,8 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 2017)

#### Begründung:

#### Zu Absatz (1) und Absatz (2):

Mit der TF 4 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die "Hauptanlagen" und einen Zuschlag für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und weitere in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgezählte Anlagen (dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Dieser Zuschlag reicht im vorliegenden Fall bis zu einer GRZ von 0,9 für das Sondergebiet und 0,8 für die Gemeinbedarfsflächen. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz-GRZ von 0,8 im Sondergebiet überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen. Denn mit der GRZ von 0,6 + 0,3 = 0,9 wird auch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Für Sondergebiete sieht § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 vor.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch

Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist in Rechnung zu stellen, dass das Baugebiet optimal ausgenutzt werden soll und die Baugebietsfläche selbst nicht unnötig in das Grünland hinein ausgedehnt sein soll. Dies wird durch die Zulassung von GRZ 0,9 im Sondergebiet erreicht. Darüber hinaus wird die Fläche im Osten und Süden durch die anliegenden öffentlichen Straßen räumlich begrenzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, zum Beispiel durch die Inanspruchnahme unberührter Landschaftsbestandteile, werden bereits durch die integrierte Lage des Plangebietes vermieden. Als ausgleichende Maßnahme ist die Begrünung der das Sondergebiet einrahmenden privaten Grünflächen zu werten. Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt sind nicht zu erkennen.

#### 8.2.2. Höhe baulicher Anlagen

#### Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird die zulässige Höhe der Gebäude durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder einer zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante (OK) bestimmt; es handelt sich jeweils um die zulässigen Höchstmaße.

In der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" sind zwei Vollgeschosse und in der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" drei Vollgeschosse zulässig. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich am Bestand im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung.

Für den Sonderbaukörper des Marktes genügt die Festsetzung der Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante wird mit 50,0 m über NHN<sup>37</sup> festgesetzt.

#### Begründung:

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Dies dient der Berücksichtigung privatwirtschaftlicher Belange bezüglich der Nutzungsart sowie der Belange der städtebaulichen Gestaltung und der benachbarten Nutzungen. Die Stadt beabsichtigt, einen Nahversorgungsbetrieb moderner Bauart zu ermöglichen und dabei ein vom Vorhabenträger angekündigtes Schrägdach zu ermöglichen. Hierzu soll eine Bauhöhe von etwa 12 m über Gelände ermöglicht werden. Die erforderliche Gebäudehöhe ergibt sich aus

- der Deckenhöhe des Verkaufsbereiches des geplanten Lebensmittelmarktes von ca. fünf Metern sowie
- dem Dach, das Schrägdach ausgeführt werden soll, damit der Baukörper sich in die Umgebung einfügt. Vorgesehen ist ein leicht geneigtes Pult- oder Satteldach, welches konstruktiv bedingt höher wird als ein Flachdach.
- Zusätzlich kommt noch eine Attika hinzu, die ebenfalls auf die Gebäudehöhe angerechnet werden muss.

Dies ist mit der Gebäudeplanung des Vorhabenträgers abgestimmt.

-

<sup>37</sup> in diesem B-Plan: Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016)

Für Gebäude im Sondergebiet ist angesichts der Nutzungen die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe zweckmäßig. Dabei wird die natürliche Geländemodellierung berücksichtigt. Das Gelände ist im Sondergebiet leicht geneigt: Es steigt von ca. 38,0 m über NHN an der Straße "An der Feuerwehr" bis auf ca. 39,8 m an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an und somit um ca. 1,5 bis 1,8 m an. Dies entspricht im Mittel einem Gefälle von 1,5-2 %. Es ist damit zu rechnen, dass kleine Bodensenken und -hochpunkte im Rahmen der Baufeldvorbereitung und Geländemodellierung ausgeglichen werden, um das Abfahren von Bodenmaterial zu minimieren.

Mit einer Oberkante von höchstens 50,0 m über NHN ergibt sich bei den anstehenden Geländehöhen im Ergebnis eine Oberkante der Gebäude von max. 10,5 m bis 12,1 m. Somit ermöglicht die Festsetzung die beabsichtigte Begrenzung der Gebäudehöhe für den geplanten Lebensmittelmarkt auf 11 m bis 12 m über dem Gelände. Im Hinblick auf die höhenmäßige Entwicklung fügt sich die geplante Bebauung insgesamt in das Ortsbild ein.

Hinweis: Mit dem Verzicht auf die Festsetzung der Vollgeschosszahl für das Sondergebiet könnte anstelle des vom Vorhabenträger vorgesehenen eingeschossigen Marktgebäudes in der Zukunft theoretisch auch eine zwei- oder gar dreigeschossige Bebauung erfolgen. Dies wäre für das Ortsbild unschädlich, da die festgesetzte Gebäudehöhe maßgeblich ist. Im Hinblick auf das Nutzungsmaß würde es auch bei drei Geschossen zu keiner Überschreitung der Obergrenzen der GFZ nach § 17 BauNVO kommen. Der Umfang der Verkaufsflächen kann dadurch jedoch nicht erhöht werden; der Verkaufsflächenfaktor bezieht sich auf die Grundstücksfläche. Außerdem sind auch in einem zusätzlichen Geschoss nur solche Nutzungen zulässig, die im Sondergebiet "Nahversorgung" gemäß TF 1.1 zulässig sind. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Vollgeschosszahl ist gerechtfertigt und beugt späteren unnötigen Planänderungen vor.

Für die Gemeinbedarfsflächen hingegen ist es sinnvoller, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zu beschränken. Im Bereich der Feuerwehr wird der Bestand gesichert; weitergehende Vorgaben sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich. Für die eröffnete Potenzialfläche für den Gemeinbedarf liegt noch kein Bebauungskonzept vor; Geschosshöhen von Funktionsbauten können durchaus unterschiedlich sein. Daher soll die Höhenbegrenzung allein anhand der Vollgeschosszahl erfolgen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für Gebäude in den Gemeinbedarfsflächen dient dabei in besonderem Maße auch der höhenmäßigen Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Bebauung.

Außerdem dienen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur maximalen Zahl der Vollgeschosse der Berücksichtigung der Belange der Luftfahrt: Gemäß Schreiben der Oberen Luftfahrbehörde Berlin-Brandenburg vom 06.08.2018 und erneut vom 27.08.2019 liegt das Plangebiet in räumlicher Nähe zum Flughafen Berlin-Schönefeld. Auf den vom Plan betroffenen Flächen ist die Veränderungssperre gemäß § 8a Abs. 1 LuftVG in Kraft.

Gemäß Schreiben der Oberen Luftfahrbehörde vom 06.08.2018 sind die Belange der zivilen Luftfahrt bei einer Gebäudehöhe von 15 m nicht nachteilig berührt. Im Sondergebiet wird eine maximale Oberkante der Gebäude von 50,0 m über NHN, entsprechend einer Gebäudehöhe von max. 12 m über Gelände, festgesetzt. Auch in den Gemeinbedarfsflächen wird mit höchstens II bzw. III Vollgeschossen keine höhere Bebauung eröffnet. Entsprechend den Annahmen der Vorprüfung werden die Belange der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg somit

nicht nachteilig berührt; § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem Vorhaben somit nicht entgegen. Dies bestätigte die Deutsche Flugsicherung mit Stellungnahme vom 06.09.2019.

#### **Textliche Festsetzung**

### TF 5 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe, Abstandsflächen

- (1) Im Sondergebiet "Nahversorgung" kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.
- (2) In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BbgBO über die Tiefe der Abstandsflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO 2017)

#### Begründung:

#### Zu Absatz (1):

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Sondergebiet "Nahversorgung" zu ermöglichen, wird die Regelung der TF 5 Abs. 1 getroffen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe für derartige Anlagen erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen. Dies bedeutet nicht, dass sie in unbegrenzter Zahl und Höhe zulässig wären. Vielmehr soll dies der Einzelfallprüfung überlassen bleiben. Der Bauherr muss zunächst einen begründeten Antrag auf Erteilung einer Ausnahme stellen. Die Genehmigungsbehörde kann dann diesen Antrag genehmigen, die Genehmigung mit Auflagen (z.B. zur Einhausung) versehen oder aber – insbesondere bei unangemessen hohen oder großen Aufbauten – die Genehmigung verweigern. Bei der Zulassung von Aufbauten sind außerdem die Belange der Luftfahrtbehörde in die Ermessensentscheidung einzubeziehen.

#### Zu Absatz (2):

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen können die Bestimmungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO berührt sein. Sollen die Abstandsvorschriften der Bauordnung Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplans haben, so muss der Bebauungsplan dies anordnen (§ 6 Abs. 5 BbgBO).

Da die Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" unmittelbar an die nördlich gelegene Wohnbebauung angrenzt, sollen hier die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BbgBO eingehalten werden. Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse könnte es bei maximaler Ausnutzung zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kommen. Das ist aus Gründen des Nachbarschutzes nicht gewollt.

In den anderen beiden Bauflächen ist ein Heranrücken an die umgebende Wohnbebauung nicht möglich, da Verkehrsflächen und Grünflächen einen Abstands-Puffer bilden. Dadurch

fallen deren Abstandsflächen auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie ggf. auf die westliche öffentliche Grünfläche. Laut § 6 Abs. 2 Satz 1 BbgBO ist dies bis zu deren Mitte der Verkehrs- und Grünfläche zulässig.

Hinweis: Entlang der östlichen Sondergebietsgrenze darf es zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach Bauordnung kommen; die Baugrenze des Sondergebietes reicht in ihrer östlichen Ausdehnung bis an die Baugebietsgrenze heran. Damit fallen die Abstandsflächen der bis zu 12 m hohen Bebauung auf das westlich angrenzende Grundstück. Dieses befindet sich im privaten Eigentum Dritter; eine Bebauung des verbleibenden Grünlands ist aufgrund der topgraphischen Gegebenheiten und der planungsrechtlichen Zulässigkeit (u.a. § 35 BauGB, keine gesicherte Erschließung) jedoch nicht wahrscheinlich. Somit sind nachbarliche Belange durch die Unterschreitung der Abstandsflächen nicht wesentlich nachteilig berührt.

## 8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

#### 8.3.1. Baugrenzen

### Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden sowohl in den Gemeinbedarfsflächen als auch im Sondergebiet Baugrenzen jeweils in Form eines Baufensters festgesetzt.

#### Begründung:

Grundsätzlich gilt: Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenze dient der Verortung der künftigen Gebäude auf dem Grundstück. Innerhalb des festgesetzten Baufensters können sich die Baukörper bewegen.

Zum Sondergebiet "Nahversorgung": Der Investor möchte den Marktneubau im südöstlichen Bereich des Plangebiets errichten, damit die erforderlichen Stellplätze auf dem der Straße "An der Feuerwehr" zugewandten Grundstücksteil untergebracht werden können. Die Anordnung ist aus Gründen des Immissionsschutzes zu begrüßen, da der neue Lebensmittelmarkt die nördlich liegende Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Bundestraße B 246 abschirmt.

Die Größe und Lage des Baufensters entspricht den Vorgaben des Vorhabenträgers und berücksichtigt sogleich Anforderungen des Straßenbaulastträgers:

- 1.) Die Baugrenze vollzieht den geplanten Baukörper des Lebensmittelmarktes in seiner rechteckigen Form nach und gestattet dabei etwas Spielraum für bauliche Anpassungen. Die Baugrenze verläuft dazu mit etwas Abstand um die geplante Gebäudekubatur. Das Baufenster hat eine Größe von 2.887,5 m², was für das geplante Vorhaben Lebensmittelmarkt ausreichend ist.
- 2.) Der Landesbetrieb Straßenwesen wies in der Stellungnahme vom 01.08.2018 daraufhin, dass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone für die Bundesstraße B 246 gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie für die Landesstraße L 30 gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) eingehalten werden müssen. Nach § 9 Abs. 1 FStrG müssen Hochbauten außerhalb der Ortsdurchfahrten einen Abstand von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundes-

straße, einhalten. Diese Vorgabe ist hier einschlägig und wird mit der gegenüber der Vorentwurfsfassung angepassten Verortung des Baufensters im Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfüllt; der Abstand der Baugrenzen zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße beträgt nunmehr mindestens 20 m.

Analog zu § 9 Abs. 1 FStrG sieht § 24 BbgStrG einzuhaltende Abstände von Hochbauten, die außerhalb der Ortsdurchfahrt an Landes-und Kreisstraßen errichtet werden sollen, vor. Allein innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" darf die Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 3,0 m an die Verkehrsfläche der Landesstraße L 30 heranrücken. In diesem Abschnitt handelt es sich doch um eine Lage innerhalb der Ortschaft und damit an der Ortsdurchfahrt, sodass die Bestimmungen des § 24 BbgStrG nicht berührt sind.

Wie bereits in der Begründung zur TF 5 Absatz 2 angemerkt ist, kommt es durch den Verlauf der östlichen Baugrenze in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 BbgBO. § 6 Abs. 1 Satz 3 BbgBO lautet:

"Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf."

Weiterhin führt § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO aus:

"Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an."

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird mittels Baugrenze die Möglichkeit eröffnet, östlich des Plangebiets im Bereich des Sondergebiets bis an die Geltungsbereichsgrenze heranzubauen. Eine Abstandsfläche ist hier demnach nicht erforderlich. Dies ist möglich und zugleich unschädlich, da östlich keine baulichen Anlagen vorhanden sind, sodass es nicht zu einer Überlagerung von Abstandsflächen oder einer zu dichten Bebauung kommen kann. Die bauliche Entwicklung der östlich gelegenen ungenutzten und unbebauten Flächen ist aktuell weder geplant noch angestrebt. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht zu erwarten. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht wesentlich nachteilig berührt, da eine bauliche Nutzung des verbleibenden Grünlands planungsrechtlich nicht zulässig ist (§ 35 BauGB, keine gesicherte Erschließung des gefangenen Grundstücks).

#### Zu den Baufenstern in den Gemeinbedarfsflächen:

In den Gemeinbedarfsflächen sind die Baugrenzen in der Regel drei Meter vom äußeren Rand der Flächen abgerückt. Drei Meter entsprechen der Mindestabstandsfläche gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO. Allein innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" läuft die östliche Baugrenze teilweise unmittelbar entlang der privaten Verkehrsfläche. Grund hierfür ist die Bestandsbebauung der Feuerwehr. Die Abstandfläche fällt damit nicht auf das Grundstück selbst, sondern auf die festgesetzte private Verkehrsfläche, die gemäß B-Plan-Festsetzung nicht mit aufstehenden baulichen Anlagen bebaut werden darf. Im Zuge der Grundstücksveräußerung ist zu prüfen, ob zusätzlich eine öffentlich-rechtliche Sicherung für die Grenzbebauung sinnvoll ist.

Die Baufenster in den Gemeinbedarfsflächen sind ebenfalls großzügiger gefasst, um einen Gestaltungsspielraum für die Ausformung der erstmaligen Bebauung bzw. für eine Erweiterungen der Feuerwehr zu lassen.

Die Festsetzung der Baugrenze dient zusätzlich zur Wahrung von Abständen zu den Nachbargrundstücken – insbesondere nördlich der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung", da hier die Gemeinbedarfsfläche an die vorhandene Wohnbebauung heranrückt.

#### 8.3.2. Vortreten von Gebäudeteilen, Stellplätze, Werbe- und Nebenanlagen

#### **Textliche Festsetzung**

# TF 6 Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze, Zulässigkeit von Stellplätzen, Werbe- und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

- (1) Im Sondergebiet "Nahversorgung" darf die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten G und H durch Gebäudeteile im Eingangsbereich der baulichen Anlage in Form von Überdachungen, Vorbauten und Windfängen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Sondergebiet "Nahversorgung" gilt Satz 1 auch für freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen und aufstehende Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 20,0 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 246 einhalten.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

### Begründung zu Abs. (1):

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO gilt: Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiten. Nach Satz 2 des § 23 Abs. 3 kann lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Soll die Baugrenze jedoch nicht nur in geringfügigem Ausmaß durch vortretende Gebäudeteile überschritten werden dürfen, so bedarf der gesonderten Regelung im B-Plan. Eine solche Regelung enthält der Absatz 1 der TF 6. Rechtsgrundlage ist § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3.

Zur Wahrung der Abstandsfläche gemäß § 9 FStrG ist die Baugrenze besonders in ihrer südwestlichen Ausdehnung eng gefasst. Eine Erweiterung ist nicht möglich, ohne die Abstandflächen von der Bundesstraße zu berühren. Da die aktuelle Planung des Lebensmittelmarktes einen Eingangsbereich unmittelbar an der westlichen Baugrenze vorsieht, soll es zulässig sein, dass auskragende Gebäudeteile, in Form von Überdachungen, Vorbauten und Windfängen im Eingangsbereich, über die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze in dem durch die Punkte G und H definierten Abschnitt hinausragen dürfen. Die Anbauten sind auf eine Tiefe von 2,0 m zwischen den Punkten G und H beschränkt, um die Überschreitung der Baugrenze auf ein Minimum zu begrenzen und zugleich die Vorgaben des § 9 FStrG zu erfüllen. Somit ist die textliche Regelung in Ergänzung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

#### Begründung zu Abs. (2):

In Abs. 2 wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich klargestellt, dass Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Webeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Entsprechend sollen im Sondergebiet Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch auf Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein. Zur Einhaltung des § 9 FStrG gilt für freistehende Werbeanlagen jedoch ein Mindestabstand von 20 m zur äußeren befestigten Fahrbahnkante der anliegenden Bundesstraße B 246.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sollen nur Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (amtlicher Leitsatz):

"(…) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten."

#### 8.3.3. Bauweise

#### **Textliche Festsetzung**

#### TF 7 Festsetzung der Bauweise für das Sondergebiet

Für das Sondergebiet "Nahversorgung" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Länge der Gebäude bis zu 75 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 2017)

#### Begründung:

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Bauweise ist vor allem für die Einhaltung seitlicher Grenzabstände relevant: In der geschlossenen Bauweise ist kein seitlicher Grenzabstand zum benachbarten Grundstück einzuhalten, in der offenen Bauweise hingegen schon. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich sowohl Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als auch grenzständige Gebäude.

Für die Gemeinbedarfsflächen besteht kein städtebauliches Erfordernis, Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Anordnung der Gebäude im Hinblick auf die Einhaltung von Abständen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen oder aber gar die Zulässigkeit einer Bebauung unmittelbar an der Flächengrenze definiert. Innerhalb der Baufenster der Gemeinbedarfsflächen sollen die Gebäude nach den betrieblichen Erfordernissen errichtet werden können. Abstände zwischen verschiedenen Gebäuden innerhalb einer jeden Gemeinbedarfsfläche ergeben sich damit allein aus den Abstandsvorschiften der Brandenburgischen Bauordnung.

Allein für das Sondergebiet besteht das Erfordernis in Ergänzung der nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Regelungen zur Bauweise zu treffen. Aufgrund

der betrieblichen Erfordernisse muss das Marktgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen; damit wird die Längenbegrenzung der offenen Bauweise überschritten. Mit der getroffenen Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass das Marktgebäude länger als 50 m sein darf; dies wäre grundsätzlich nur bei Festsetzung einer geschlossenen Bauweise zulässig. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wäre im vorliegenden Fall jedoch nicht zutreffend, da die Bebauung grundsätzlich mit seitlichen Abständen errichtet werden soll. Aufgrund der Lage und des erforderlichen Zuschnitts des Baufensters ist es jedoch erforderlich, dass das Gebäude entlang der östlichen Baugebietsgrenze zum Teil ohne oder nur mit geringeren Abstandstiefen zum Nachbargrundstück errichtet werden kann. Weiterhin dient der längliche Gebäuderiegel der Abschirmung vor Lärm, ausgehend von der Galluner Chaussee (B 246), für die rückwärtig angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung).

# 8.4. Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Geh-Fahr- und Leitungsrechte

#### 8.4.1. Öffentliche Verkehrsflächen

#### Zeichnerische Festsetzung

Die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen "An der Feuerwehr" und "Galluner Chaussee" sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Mitte der Verkehrsfläche einbezogen und zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht.

#### Begründung:

Die Festsetzung hat im Wesentlichen klarstellenden Charakter. Der Bereich soll auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden, über die das Plangebiet und die im Übrigen anliegenden Grundstücke erschlossen werden. Allerdings ist geplant, auf der Straße "An der Feuerwehr" die Einfahrt in das Plangebiet zu versetzen und zu qualifizieren. Der Zufahrtsbereich sollen auf ca. 13 m erweitert werden, damit eine geordnete Verkehrsabwicklung erfolgen kann. Damit sind auch bauliche Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig, um auch zukünftig einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Landesstraße zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO diejenige (Teil-)Fläche des Baugrundstückes maßgeblich ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Regelung wird entsprechend für die Gemeinbedarfsfläche angewendet. Die Straßenbegrenzungslinie entspricht im vorliegenden Fall dem Verlauf der öffentlichen Grundstücksgrenze.

### 8.4.2. Private Verkehrsflächen

#### Zeichnerische Festsetzung

Nach Abstimmung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger soll die innergebietliche Erschließung über eine private Verkehrsfläche erfolgen, die von der Landesstraße L30 abzweigt. Die Abgrenzung der öffentlichen zu der privaten Verkehrsfläche ist durch die Straßenbegren-

zungslinie entlang der Landesstraße L30 verdeutlicht. Die private Verkehrsfläche ist im nördlichen Zufahrtsbereich insgesamt 13,92 m breit; innerhalb dieser Breite sind zwei Verkehrsspuren zur gesicherten Verkehrsabwicklung sowie ein einseitiger Fußgängerweg realisierbar. Eine der beiden Verkehrsspuren führt in das Plangebiet hinein und die andere hinaus. Anschließend verjüngt sich die private Verkehrsfläche auf eine Breite von insgesamt 9,88 m und führt bis an das Sondergebiet "Nahversorgung" heran. Angrenzend zum Sondergebiet weitet sich die private Verkehrsfläche auf 16,32 m auf.

#### Begründung:

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche basiert auf dem Eigentumscharakter, hier privater Eigentümer. Zur geordneten Erschließung des Sondergebiets und den Gemeinbedarfsflächen ist eine einspurige Fahrbahn je Fahrtrichtung ausreichend. Ein einseitiger separater Gehweg von rund 2 m ist ebenfalls vorgesehen, um eine fußläufige Erreichbarkeit zu ermöglichen. Um eine reibungslose Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet zu gewährleisten, wurde die Zufahrt auf die Landesstraße L30 für den motorisierten Individualverkehr auf rund 13 m aufgeweitet sowie im Sondergebiet auf rund 16 m. Das Abbiegen auch für dreiachsige Fahrzeuge, wie LKW oder Müllfahrzeuge wird damit ermöglicht. Wendemöglichkeiten für dreiachsige Fahrzeuge befinden sich östlich im Anlieferungsbereich des Sondergebiets.<sup>38</sup>

Auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung für die private Verkehrsfläche wird an dieser Stelle verzichtet. Damit bleibt der Straßenverkehrsbehörde die Möglichkeit erhalten, die Verkehrssituation auch künftig neu zu bewerten und ggf. erforderliche Regelungen zu treffen

Der Ausbau der privaten Verkehrsfläche, ihre Anbindung an die öffentliche Straße sowie die Erschließung der Gemeinbedarfsflächen werden vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart.

#### 8.4.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### **Textliche Festsetzung**

#### TF 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verund Entsorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### Begründung:

Die textliche Festsetzung TF 8 dient der Vorbereitung der Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich eindeutig gekennzeichneter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

<sup>38</sup> Für das tatsächliche Befahren der privaten Verkehrsfläche und des Sondergebietes durch Müllfahrzeuge ist u.U. noch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Entsorger (Südbrandenburgischer Abfallzweckverband) erforderlich. Diese ist jedoch kein Gegenstand der Bauleitplanung.

Die private Verkehrsfläche soll nicht als öffentliche Straße gewidmet werden. Da sie jedoch sowohl der Erschließung des Sondergebietes als auch der Gemeinbedarfsflächen dienen soll, muss festgesetzt werden, dass die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Dadurch kann die öffentliche Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes und der Gemeinbedarfsflächen gesichert werden. Damit sind die Eigentümer und Nutzer des Sondergebietes auch Teil der Begünstigten.

Die private Verkehrsfläche soll zudem für die Verlegung von Leitungen für die zuständigen Versorgungsträger zur Verfügung stehen. Daher werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Damit wird den Anregungen der Versorgungsträger aus der frühzeitigen Beteiligung zum Planentwurf Rechnung getragen.

<u>Hinweis</u>: Die Festsetzung selbst schafft keine Rechte, sie dient lediglich deren rechtlicher Vorbereitung. Die Eintragung der Rechte kann bei Bedarf erfolgen.

#### 8.4.4. Ein- und Ausfahrtsbereiche

#### Zeichnerische Festsetzung

Entlang der nordwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" ist in der Planzeichnung ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

#### Begründung:

In der Plangrundlage der Planzeichnung ist der bereits bestehende Ein- und Ausfahrtsbereich der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dargestellt. Es handelt sich dabei um eine ca. 4 m breite Zufahrt in die Straße "An der Feuerwehr", die nur im Einsatzfall durch die Feuerwehrfahrzeuge genutzt wird. Die Kameraden nutzen diese Zufahrt nicht für die Anfahrt mit dem eigenen Pkw. Die Zufahrt der Kameraden erfolgt über die nördliche Zufahrt von der L 30, die nunmehr verschoben und ausgebaut werden soll.

Mit der Anlage der privaten Verkehrsfläche zur Erschließung aller Plangebietsflächen soll die Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge nicht verändertet werden. Diese sollen weiterhin über eine separate Zufahrt ein- und ausfahren können. Für den Fall, dass die Bestandsausfahrt der Feuerwehr (z. Bsp. aus verkehrstechnischen Gründen) verlagert werden muss, wird ein deutlich größerer Bereich für den Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

Da es sich bei dieser Straße um die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L30 handelt, ist ein reibungsloser Verkehrsfluss von besonderer Bedeutung. Die räumliche Lage des Ein- und Ausfahrtsbereichs berücksichtigt sowohl die gebietsinternen Anforderungen des Betriebsgrundstückes, als auch die verkehrstechnischen Anforderungen der für den reibungslosen Verkehrsfluss auf der Landesstraße.

Die abschließende Gestaltung der Verkehrsflächenaufteilung und der Zufahrten ist der Genehmigungsplanung unter Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast vorbehalten.

# 8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen über grünordnerische Maßnahmen dienen in vielfältiger Weise dazu, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden oder auszugleichen. Sie können auch Funktionen für den besonderen Artenschutz übernehmen. Im Folgenden werden die einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" zur Grünordnung näher erläutert. Die

Festsetzungen dienen zur Minderung, zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen, die aus der Umsetzung der Planung resultieren.

#### 8.5.1. Öffentliche Grünfläche

#### Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Südwestlich der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" wird die bereits bestehende Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freifläche Feuerwehr" ausgewiesen. Zulässige Nutzungen sowie die Gestaltung sind in TF 9 geregelt.
- Entlang der nordwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche ist als Abstandsgrün ein Grünstreifen mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Dieser unterliegt keiner ausdrücklich festgesetzten Zweckbestimmung und kann daher unter Beachtung der Vorschriften des Nachbarrechts grünordnerisch frei gestaltet werden.

Sofern eine Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt, sollten gebietsheimische, standortgerechte Gehölze, z.B. aus der Pflanzliste 1 oder 2, verwendet werden, da diese einen höheren ökologischen Wert besitzen.

Weiterhin ist in der Planzeichnung ein vorhandener Baum durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzt. Dieser steht unmittelbar auf der Grenze des Sondergebietes und der Grünfläche "Freifläche Feuerwehr". Es handelt sich um eine Linde (Baum Nr. 5 gem. landschaftsplanerischen Fachbeitrag, S. 14), die als Ersatzpflanzung geschützt ist und daher erhalten bleiben soll.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Freifläche Feuerwehr" befindet sich das Abwasserpumpwerk "Baruther Vorstadt". Betreiber ist der Märkischer Abwasser- und Wasserzweck-verband; das Pumpwerk ist so wie die unterirdischen Leitungen mit einer in das Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert. Die Festsetzung und besondere Nutzung der öffentlichen Grünfläche "Freifläche Feuerwehr" ist ohne weiteres mit Zufahrten zum Abwasserpumpwerk und Wartungsarbeiten vereinbar, denn das Bauwerk nimmt nur einen untergeordneten Flächenanteil an der Grünfläche ein.

### **Textliche Festsetzung**

#### TF 9 Öffentliche Grünfläche "Freifläche Feuerwehr"

- (1) Die öffentliche Grünfläche "Freifläche Feuerwehr" dient der Feuerwehr zu Übungszwecken und als Ort für Versammlungen.
- (2) Die "Freifläche Feuerwehr" ist zu begrünen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat auf höchstens 70 % der Fläche. Der übrige Flächenanteil ist mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; dabei können Arten aus den Pflanzlisten 1 und 2 verwendet werden. Vorhandene Gehölze, die erhalten bleiben, können auf die Aufteilung nach Satz 1 angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

#### Begründung zu Abs. (1):

Die öffentliche Grünfläche "Freifläche Feuerwehr" soll der Freiwilligen Feuerwehr als begrünte Freifläche zum Aufenthalt und zu Übungszwecken dienen. Dementsprechend dürfen zweckdienliche Errichtungen, wie z. Bsp. Sitzbänke und Tische oder Übungsgeräte, aufgestellt werden.

#### Begründung zu Abs. (2):

Die Rasenfläche und die Anpflanzungen dienen der Eingrünung des Plangebiets. Vorhandene Gehölze können erhalten und entwickelt werden. Durch die Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Arten wird die ökologische Wertigkeit der Grünfläche erhöht. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wurden so ausgewählt, dass sie mit der Freiflächennutzung vereinbar sind.

#### 8.5.2. Private Grünfläche

#### **Zeichnerische Festsetzung**

Die südöstlichen Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Galluner Chaussee und dem Sondergebiet sind als private Grünflächen festgesetzt. Die textliche Festsetzung TF 10 definiert die erforderliche Begrünung der privaten Grünflächen und die zulässigen baulichen Anlagen.

#### Begründung:

Zur Eingrünung und Aufwertung der Ortseingangssituation sowie zur Kompensation der relativ hohen Versiegelung im Bereich des Sondergebiets "Nahversorgung" werden private Grünflächen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sollen auch zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Der vorhandene Gehölzbestand soll erhalten und entwickelt werden. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche bezieht sich auf den Eigentumscharakter; ebenso wie die Flächen des Sondergebietes sollen die festgesetzten privaten Grünflächen von der Stadt an den Vorhabenträger veräußert werden.

#### **Textliche Festsetzung**

#### TF 10 Private Grünfläche

- (1) Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Herstellung von Versickerungsmulden und Rigolen sowie sonstigen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Strauchflächen mit einer Mindestgröße von insgesamt 50 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten; die Strauchflächen sind vorzugsweise im Bereich der Versickerungsmulden anzulegen. Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m². Für das Pflanzgut gelten die folgenden Anforderungen: Mindestqualität Sträucher 2x verpflanzt mit einer Höhe von 60-100 cm, gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 2.
- (3) Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### Begründung:

In der geplanten privaten Grünfläche befinden sich bereits Sträucher und Bäume, die zusammen ein Gehölzbiotop bilden. Dementsprechend soll die private Grünfläche der Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern dienen.

Die durch die Bebauung des Sondergebietes "Nahversorgung" verloren gehenden Strauchflächen sollen mit der Qualifizierung der privaten Grünfläche kompensiert werden. Die Anpflanzungen dienen dem Schutzgut Boden. Durch die Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Arten wird die ökologische Wertigkeit der Grünfläche erhöht. Zusätzlich können Begrünungsmaßnahmen im Sondergebiet zur Integration der geplanten Gebäude und Stellplätze in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist in der privaten Grünfläche auch die Herstellung von Versickerungsanlagen (bspw. Versickerungsmulden und Rigolen) zulässig. Hinweis: Die im Bereich der Versickerungsmulden zulässigen Strauchpflanzungen mindern nicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

# 8.5.3. Maßnahmen zum Ausgleich im Sondergebiet "Nahversorgung" Textliche Festsetzung

#### TF 11 Maßnahmen zum Ausgleich im Sondergebiet "Nahversorgung"

- (1) Innerhalb des Sondergebietes ist auf dem Baugrundstück je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.
- (2) Innerhalb der Fläche A1 ist eine zusammenhängende Strauchpflanzung mit einer Mindestgröße von insgesamt 150 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m². Für das Pflanzgut gelten die folgenden Anforderungen: Mindestqualität Sträucher 2x verpflanzt mit einer Höhe von 60-100 cm. Es sollen mindestens 50% Dornensträucher verpflanzt werden. Für Pflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.
- (3) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat oder Bepflanzung mit Bodendeckern.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### Begründung zu Absatz (1):

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen soll der Verlust von im Sondergebiet vorhandenen Bäumen kompensiert und ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gesichert werden. Bei der Bemessung von Ersatzpflanzungen sollen die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt herangezogen werden und so zur Sicherung der städtebaulichen Qualität beigetragen. Durch die in der TF 11 Abs. 1 verankerten Qualitätsvorgaben wird eine Pflanzqualität und –wertigkeit sichergestellt.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden die ausgleichspflichtigen Bäume ermittelt.<sup>39</sup> Dabei wurde im bisherigen planerischen Innenbereich nach den Kriterien der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde ermittelt; im bisherigen planerischen Außenbereich hingegen nach den Kriterien der Baumschutzverordnung des Landkreises. Da die Kriterien weitgehend übereinstimmen, fasste die Gutachterin die Ergebnisse in einer Tabelle zusammen.<sup>40</sup>

Der Verlust geschützter Bäume ist auszugleichen. Nach Inkrafttreten des B-Plans wird im gesamten Plangebiet die städtische Baumschutzsatzung anzuwenden sein. Dementsprechend soll der Ausgleich für Baumverluste nach der städtischen Satzung bemessen werden. Die Tabelle 13 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags<sup>41</sup> ist daher maßgeblich.

Die Regelung des Ausgleichs von Baumverlusten nach Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde erfolgt grundsätzlich im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens; im vorliegenden Fall ist es jedoch möglich und sinnvoll, Ersatzpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes selbst vorzunehmen, wenn mit dieser Festsetzung im Ergebnis der Anforderung des § 1a Abs. 3 BauGB nach angemessener Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Ausgleichs in der Abwägung entsprochen wird. Das ist der Fall.

Daher erfolgt die Festsetzung der Baumpflanzungen auf der Grundlage der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß städtischer Baumschutzsatzung. Im Ergebnis sind als ein Teil der Ersatzpflanzungen im Sondergebiet zehn Bäume zu pflanzen.<sup>42</sup>

#### Begründung zu Absatz (2):

Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen gehen vorhandene Strauchflächen verloren. Mit Realisierung der festgesetzten Maßnahme soll ein Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen und die Strauchverluste geschaffen werden.

#### Begründung zu Absatz (3):

Die textliche Festsetzung stellt grundsätzlich klar, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Regelung orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Vorgaben des § 8 Abs. 1 Satz 1 der Brandenburgischen Bauordnung. Die Begrünung von Flächen ist grundsätzlich positiv für den Naturhaushalt und wertet das Ortsbild auf.

<sup>&</sup>lt;sup>39</sup> Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2018.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde bei der Darstellung geschützter Bäume (S. 14 – Tabelle 2) nicht nach der Rechtsgrundlage der Ermittlung des Schutzstatus unterschieden. Es wurde stattdessen eine Tabelle für alle Bäume im Plangebiet angelegt. Eine Berichtigung der Rechtsgrundlage – wie in der Beteiligung angeregt – würde aber nicht zu anderen Ergebnissen führen und ergäbe somit außer einer formalen Korrektur keinen weiteren Erkenntnisgewinn.

<sup>&</sup>lt;sup>41</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, S. 35 – Tabelle 13 – Anzahl Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung Stadt Mittenwalde.

<sup>&</sup>lt;sup>42</sup> Hinweis: Der Ausgleich für verbleibende Eingriffe soll über die Beteiligung an einem kommunalen Flächenpool (BADC) kompensiert werden.

# 8.5.4. Maßnahmen zum Ausgleich in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"

#### **Textliche Festsetzung**

# TF 12 Maßnahmen zum Ausgleich in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### Begründung:

Durch die bauliche Inanspruchnahme der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" erfolgt ein Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Insbesondere durch die erstmals zulässige Versiegelung und die möglichen Pflanzverluste ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten vornehmlich extern zu erbringen ist. Die Stadt Mittenwalde beteiligt sich dazu an dem Flächenpool der BADC (Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH).

Aber auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche selbst soll ein Mindestmaß an Ausgleich und Begrünung gesichert werden. Dem dient die textliche Festsetzung TF 12. Die Maßnahme umfasst die Pflanzung von acht Bäumen.

Von Bäumen gehen in der Stadt vielfältige positive Wirkungen aus, u.a. Beschattung, Verdunstung und somit Minderung der sommerlichen Überhitzung, Filterung der mit Feinstaub belasteten Luft. Zudem sind Bäume Lebensräume heimischer Insekten und Vögel.

Festsetzungen zur Pflanzqualität tragen zur Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahme bei.

#### 8.5.5. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung

#### **Textliche Festsetzung**

# TF 13 Versickerung von Regenwasser; Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Begründung:

Mit der Festsetzung, dass die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen sind, wird innerhalb der versiegelten Bereiche ein Mindestmaß an Wasserdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes gesichert; dementsprechend dient die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der

Regenerierung des Grundwassers. Eine wasserdurchlässige Befestigung ist beispielweise mit Rasengittersteinen, versickerungsfähigem Pflaster oder Schotterrasen möglich.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist es jedoch auch zulässig - sofern dies bspw. im Bereich der Feuerwehr oder dem Anlieferungsbereich im Sondergebiet erforderlich ist – vollständig versiegelte Verkehrsflächen herzustellen.

## 8.5.6. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Pflanzgröße: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Prunus avium	Kirsche	
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	

### Pflanzliste 2

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornen- strauch	
als Mindestqualität gilt: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe			
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	-	
Corylus avellana	Hasel	-	
Cornus mas	Kornelkirsche	-	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	х	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	х	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	-	
Ligustrum vulgare	Liguster	х	
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	-	
Prunus spinosa	Schlehe	х	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornen- strauch
Rosa canina	Hundsrose	х
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	х
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	-

#### Begründung der Pflanzlisten:

Um eine nachhaltige ökologische Entwicklung zu gewährleisten, sollen bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern die Arten der festgesetzten Pflanzlisten verwendet werden. Durch die verbindliche Festsetzung über die Verwendung von Arten der Pflanzlisten werden standortgerechte, einheimische Arten gesichert. Da bei diesen Arten davon auszugehen ist, dass sie besonders gut mit den örtlichen Gegebenheiten zurechtkommen, hat ihre Anpflanzung einen nachhaltigen Effekt auf die lokale ökologische Situation, indem z.B. ständige Neupflanzungen aufgrund der Verwendung nicht standortgerechter Arten vermieden werden. Sie erfüllen darüber hinaus auch Lebensraumansprüche für heimische Tierarten und tragen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### **Textliche Festsetzung**

# TF 14 Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm für die Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"

- (1) Zum Schutz vor Gewerbelärm gelten innerhalb der Teilfläche CDEFD der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" die folgenden Bestimmungen:
  - a) Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte CDE) ausgerichtet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
  - b) Schutzwürdige Außenaufenthaltsbereiche wie Terrassen und Balkone, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte CDE) ausgerichtet sind, sind nur als verglaste Vorbauten oder Loggien zulässig.
- (2) Für Außenbereiche der in TF 3 Abs. 2 festgesetzten Nutzungen ist entweder durch Orientierung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den Außenbereichen der vorgesehenen Nutzungen ein Tagpegel von ≤ 60 dB(A) gewährleistet ist.
- (3) Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte ABCDE) ausgerichtet sind, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend aus-

geführt werden. Die mindestens erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzwürdiger Räume sind gemäß DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln. Die Einhaltung der Anforderungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die zitierten DIN-Normen können in der Stadtverwaltung Mittenwalde, Bauamt, Rathausstraße 8 in 15749 Mittenwalde während der Sprechzeiten der Verwaltung eingesehen werden.

#### **Begründung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung von kommunalen Angeboten, wie Kita, Jugendclub, Verwaltungsräumen u.Ä., beabsichtigt. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen Wohngrundstücke mit Häusern und Gärten. Dabei handelt es sich jeweils um sogenannte schutzwürdige Nutzungen. Unter Berücksichtigung der ebenfalls geplanten Sondergebietsfläche zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und der bestandssichernden Festsetzung der Feuerwehrwache ist die Frage der Lärmbelastung und des ggf. erforderlichen Lärmschutzes für beabsichtigte schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Lärmimmissionskonflikte im vorliegenden Fall aus der unmittelbaren Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung (Lebensmittelmarkt) und den sensiblen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ergeben. An den umliegenden Wohnhäusern (nächstgelegen: Baruther Vorstadt 4 und 5) werden die Immissionspegel für den Tag und die Nacht nicht überschritten, wenn der Winterdienst auf dem Feuerwehrgelände nicht in der Nachtzeit stattfindet. Für die Betriebsbereitschaft der Feuerwehr ist witterungsabhängig eine Schneeräumung auf dem Gelände notwendig. Dies betrifft den Alarmhof und die Stellflächen für die Einsatzkräfte und die Zufahrt. Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes hat keine nachteiligen Auswirkungen durch Geräusche auf die vorhandene Wohnnutzung. Vielmehr wird der Baukörper des Lebensmittelmarktes die bestehenden Wohnhäuser an der Straße Baruther Vorstadt vom Verkehrslärm auf der Galluner Chaussee (B 246) abschirmen.<sup>43</sup> Aufgrund der örtlichen Gegebenheit und der verfolgten Planungsziele kann der Konflikt zwischen dem Lebensmittelmarkt und der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" nicht durch räumliche Trennung oder Anordnung der Nutzungen im Sinne des Grundsatzes § 50 BlmSchG vermieden werden. Neben Zwängen der vorhandenen Baustrukturen und Grundstücksverfügbarkeit stellen auch die vorhandenen Straßen – insbesondere die Bundesstraße, aber auch die Landesstraße - eine Vorbelastung dar, die zum Außenlärm beiträgt. Andere aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind daher zu prüfen.

Seite 60

<sup>&</sup>lt;sup>43</sup> Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner: *Untersuchungsbericht Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde*, Stand 28.06.2019, S. 23.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Beurteilung des Schallschutzes grundsätzlich auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die DIN 18005 enthält keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen. Daher kann hier hilfsweise auf den Orientierungswert für ein Mischgebiet abgestellt werden; die in der vorliegenden Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen wären in dieser Baugebietskategorie zulässig. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Mischgebiet einzustufen. Auch für die planerisch eröffnete Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) empfiehlt das Landesamt für Umwelt, die schutzwürdigen Räume einer Kita dem Schutzanspruch eines Mischgebiets gleichzustellen<sup>44</sup>.

Die Orientierungswerte für Beurteilungspegel nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für:

- Mischgebiete tags 60 dB und nachts 50 dB für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 45 dB für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung T2 führte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden B-Plan aus, dass den Schutzansprüchen der umgebenden Nutzungen vor Lärmbelastungen entsprochen wird, wenn die Anforderungen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)<sup>45</sup> eingehalten werden. Darüber hinaus gab das LfU an, dass die Berücksichtigung des Fluglärms, hervorgerufen durch den geplanten Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg, nicht erforderlich ist.<sup>46</sup>

Die TA Lärm dient zum Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG unterliegen. Dazu zählt u.a. der im Sondergebiet angestrebte Lebensmittelmarkt. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung, d.h. hier die Summe der Geräusche des Lebensmittelmarktes, an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die in der Vorschrift vorgegebenen Immissionsrichtwerte für Beurteilungspegel nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume und bei unbebauten Flächen am Rand der Flächen, auf denen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen.

Die Immissionsrichtwerte sind in Abschnitt 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden wie folgt festgelegt (Werte in dB(A)):

Gebietseinstufung	tags	nachts
Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete		45

Die Werte der TA Lärm entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005; die Einhaltung der Werte der TA Lärm ist grundsätzlich im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann zur Abwägung auf die Ergebnisse bereits vorliegender Prognosen zurückgegriffen werden.

<sup>&</sup>lt;sup>44</sup> Landesamt für Umwelt Abteilung T2, Stellungnahme per E-Mail vom 01.02.2019.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503).

<sup>&</sup>lt;sup>46</sup> Landesamt für Umwelt Abteilung T2, ergänzende Stellungnahme per E-Mail vom 01.02.2019.

Für die beabsichtigte Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im Sondergebiet wurde eine Lärmimmissionsprognose nach den Vorschriften der TA Lärm erarbeitet. Das Gutachten<sup>47</sup> betrachtet den Planfall: Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die geplanten Gemeinbedarfsflächen sowie auf die umliegenden bereits vorhandenen Wohngebäude. Aus dem Gutachten ergibt sich, dass es bei der Genehmigung des Lebensmittelmarktes allein für die Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" die einzuhaltenden Richtwerte gemäß TA-Lärm für Tag geringfügig überschritten werden. Aus den Lärmkarten ergibt sich, dass beim Betrieb des Lebensmittelmarktes an der südwestlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (um 1 bis 2 dB(A)) überschritten werden. Zum Außenlärm trägt hier auch der übrige Verkehrslärm; er verursacht aber keine Grenzwertüberschreitung.

Da sich auf Grund der räumlichen Situation und der Planungsziele der Stadt Mittenwalde die gutachterlich ermittelten Lärmkonflikte nicht vollumfänglich durch räumliche Trennung lösen lassen, müssen für einen Teilbereich sonstige Schutzmaßnahmen getroffen werden. Das ist grundsätzlich zulässig, denn bei dem Trennungsgrundsatz handelt es sich nicht um ein zwingendes "Gebot", sondern um eine "Abwägungsdirektive". Dem "Trennungsgebot" kann auch durch sonstige (Schutz-)Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Die in der Planzeichnung abgegrenzte Fläche CDEFC kennzeichnet mit vereinfachter geometrischer Form den Bereich, in dem die nach TA-Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eines angenommenen Mischgebiets überschritten werden (können). Der Linienverlauf orientiert sich an dem höchsten Ausschlag der Isophone in der Gemeinbedarfsfläche, die den Übergang zwischen 60 - 65 dB (A) und 55 – 60 dB (A) (tags) gemäß Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Jödicke & Partner. Um einen Nutzungskonflikt aktiv vorzubeugen, werden durch Abs. 1 Nr. a) und b) der TF 14 nach TA Lärm maßgebliche Immissionsorte in den durch Gewerbelärm belasteten Bereichen ausgeschlossen. Eine solche Regelung ist zulässig und wird regelmäßig angewendet (vgl. u.a. Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, 2017, Kap. IV.2.2, S. 50; Stadt Frankfurt am Main, Dezernat IV – Planen und Wohnen; Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse, Schallimmissionen, September 2017, S. 6 ff). Im Sinne des Vorsorgegrundsatzes werden in Abs. 2 Maßnahmen für schutzwürdige Außenbereiche festgesetzt. Absatz 3 regelt weitere passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrung zur Konfliktvermeidung.

#### Begründung zu Absatz (1):

Der Gutachter empfiehlt, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume in Gebäuden zur dem Lebensmittelmarkt abgewandten Seite anzuordnen sind. Alternativ besteht die Möglichkeit, "maßgebliche Immissionsorte" im Sinne der TA Lärm an der zugewandten Seite auszuschließen. Dies geschieht durch die Bestimmungen des Abs. 1.

Buchstabe a): Zur Wahrung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse sind Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche CDEFC, die dem Sondergebiet zugewandt sind, nur als Festverglasung auszuführen. Die Belüftung und die Belichtung der Aufenthaltsräume sollen dabei gewahrt bleiben. Nicht zu den Aufenthaltsräumen zählen Bäder, Hauswirtschaftsräume und Küchen, die ausschließlich der Zubereitung von Mahlzeiten dienen.

Seite 62

<sup>&</sup>lt;sup>47</sup> Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner (2019): *Untersuchungsbericht Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde*, Stand 28.06.2019.

Eine Maßnahme gleicher Wirkung für Aufenthaltsräume an der lärmzugewandten Fassade wäre beispielsweise die Errichtung einer gebäudehohen Vorhangfassade mit mehr als 0,5 m Abstand zur Hauswand. Auch damit kann den Vorgaben der TA Lärm entsprochen werden.

Buchstabe b): Die in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen schutzwürdigen Nutzungen sind nicht nur innerhalb von geschlossenen Räumen möglich. Die zu errichtenden Gebäude können ggf. auch über Terrassen und Balkone verfügen, die als schutzwürdige Aufenthaltsbereiche zu berücksichtigen sind. Um Lärmkonflikten vorzubeugen und die Genehmigungs- und Betriebsfähigkeit des Lebensmittelmarktes sicherzustellen, ist die Verglasung von Terrassen, Balkone und ähnlichen Aufenthaltsbereichen von Gebäuden innerhalb der Fläche CDEFC erforderlich. Damit können schädliche Umwelteinwirkungen in den Aufenthaltsbereichen der sozialen und verwaltungstechnischen Einrichtungen vermieden werden, gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Mit der Festsetzung der Fläche CDEFC ohne Immissionsorte im Sinne der TA Lärm wird den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen ein eindeutig definierter Schutzabstand geschaffen. So ist gewährleistet, dass in begrenztem Umfang auch Anpassungen am Betrieb zulässig sind, die womöglich zu einer Veränderung der Isophonen führen. Für die Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche wird im Gegenzug klargestellt, in welchen Bereichen die an die gewerbliche Nutzung heranrückende schutzwürdige Bebauung selbst aktiv Abhilfe schaffen muss, um Lärmkonflikten vorzubeugen. In den übrigen Bereichen der Gemeinbedarfsfläche wiederum verhält es sich andersherum. Die gewerbliche Nutzung muss so betrieben werden, dass hier die Werte der TA Lärm eingehalten werden.

#### Begründung zu Absatz (2):

Im Zeitpunkt der Planaufstellung ist nicht eindeutig absehbar, welche Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" verwirklicht werden soll. Womöglich erfolgt keine Bebauung entlang der westlichen und südlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche, denn auch Freiflächennutzungen (z. Bsp. Freiflächenspiel und -freizeitanlagen) wären hier denkbar. Ohne eine Bebauung mit abschirmenden Gebäuden würde sich eine freie Schallausbreitung ausgehend vom Lebensmittelmarkt ergeben. Um schädliche Umwelteinwirkungen auf Außenbereichsflächen für Nutzungen gemäß TF 3 Abs 2. zu vermeiden, sind diese Flächen nur zulässig, wenn ein Tagpegel von ≤ 60 dB (A) eingehalten wird. Dies beruht auf der Annahme, dass sowohl die Kindertagesstätte als auch der Jugendclub mehr als 6 Stunden betrieben werden könnten. Demzufolge kann bei den Außenaufenthaltsbereichen im Allgemeinen nicht von einer kurzzeitigen Nutzung ausgegangen werden. Der Pegelwert von ≤ 60 dB (A) entspricht den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt gemäß DIN 18005 für Mischgebiete. Damit würde dem Vorsorgegrundsatz Rechnung getragen werden.

Die Einhaltung des Beurteilungspegels ohne abschirmenden Gebäuderiegel kann durch Abrücken der Nutzung aus dem lärmbelasteten Bereich oder aber durch die Anlage lärmabschirmender Wände oder Einfriedungen erreicht werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

-

<sup>&</sup>lt;sup>48</sup> Landesamt für Umwelt, ergänzende Stellungnahme zum Vorentwurf per E-Mail vom 01.02.2019.

<u>Hinweis:</u> Im Zeitpunkt der Planaufstellung wird der nordwestliche Teil der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" als privater Garten genutzt. Es handelt sich um eine Erweiterungsfläche des Außenwohnbereiches des Wohnhauses Baruther Vorstadt 5. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum, die Nutzung als erweiterter Gartenbereich ist nicht auf Dauer angelegt. Nach der Lärmmodellierung ergeben sich mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet.

#### Begründung zu Absatz (3):

Grundsätzlich gilt: Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Für die Gemeinbedarfsfläche ergibt sich laut Lärmgutachten ein maßgeblicher Tag-Außenlärmpegel von 64 dB(A) im südlichen Teilbereich. Das entspricht dem Lärmpegelbereich III, Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018). Der Gutachter führt dementsprechend aus, dass mit gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile von 30 bis 35 dB die für die beabsichtigten Nutzungen anzustrebenden Innenpegel von 30 bis 35 dB (A) einzuhalten wären. Maßnahmen des passiven Schallschutzes können dem Bauherrn zum Schutz vor gewerblichem Lärm jedoch nicht abverlangt werden bzw. scheiden bei der tatsächlichen Messung oder Berechnung von Gewerbelärm aus, da dieser vor dem *geöffneten* Fenster zu messen ist. Eine Lösung des Gewerbelärmkonfliktes im juristischen Sinn ergibt sich somit nur aus Abs. 1 und 2 der Festsetzung.

Allerdings darf die Stadt jedoch auch über das gesetzliche Mindestmaß hinaus aus dem Vorsorgeprinzip heraus Lärmschutzmaßnahmen betreiben; hierzu trägt die Festlegung des Schalldämm-Maßes bei. Schalleinwirkungen auf die Gemeinbedarfsfläche ergeben sich nicht nur durch Gewerbelärm (einschließlich gewerblicher Verkehrslärm), sondern auch durch sonstigen Verkehr. Daher soll die schalldämmende Ausführung der Außenbauteile in den Plan aufgenommen werden.

Dabei handelt sich um eine Selbstverpflichtung der Stadt, um für schutzwürdige Nutzungen (z.B. Kita) den bestmöglichen Lärmschutz zu gewährleisten. Es ist davon auszugehen, dass die sich ergebenden Anforderungen bereits durch die Anwendung der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt werden, so dass sich für die Stadt keine weiteren Kosten ergeben. Die Festsetzung dokumentiert damit insgesamt die Auseinandersetzung mit der Thematik und dem planerischen Vorsorgegrundsatz.

Zur Bemessung der Luftschalldämmung soll die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" herangezogen werden: Aus der DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7 ergeben sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unter Berücksichtigung der jeweils unterschiedlichen Raumarten und Nutzungen. Dabei ist das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß konkret nach Raum und jeweiliger Nutzung zu ermitteln. Hierzu werden der resultierende Außenlärmpegel (dezibelgenau), die Nutzung des Raumes, das Verhältnis der Fassadenfläche zur Raumgrundfläche (Eigenresonanz des Raumes) sowie die Ausrichtung der Außenfassade zur Schallquelle (z.B. abgewandt) berücksichtigt. Der resultierende Außenlärmpegel wird sodann nach DIN 4109-2 (2018) berechnet. Mit der Festsetzung wird daher nur die Verpflichtung zur

\_\_\_

<sup>&</sup>lt;sup>49</sup> Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner: *Untersuchungsbericht Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde*, Stand 28.06.2019, Pkt. 3.1, Abschnitt Gemeindefläche.

Schalldämmung der Außenbauteile sowie zur Anwendung der DIN 4109 zur vorhabenkonkreten Berechnung des jeweils erforderlichen Dämm-Maßes festgesetzt.

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung zeichnerisch eindeutig festgesetzt. Sie verläuft wie folgt:

- im Westen entlang der Straßenmitte der Landesstraße L30 "An der Feuerwehr",
- im Norden ebenfalls entlang der Straßenmitte der Landesstraße L30 "An der Feuerwehr", weiter entlang der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 354 sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 141/1,
- im Osten entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 141/2 und 142/2, dann das Flurstück 143 durchteilend und weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 147/3.
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Bundesstraße B 246 Galluner Chaussee.

Im räumlichen Geltungsbereich liegen ganz oder teilweise die folgenden Flurstücke der Gemarkung Mittenwalde:

	Flur 10	Flur 12
Vollständig einbezogene Flurstücke	115, 116, 121/1, 123/3, 157/4, 332, 334, 335, 336, 337, 339, 341, 343, 345, 346, 347, 349	141/1, 142/1, 143, 144/1
Teilweise einbezo- gene Flurstücke	323, 330, 373, 375, 377	5004

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von 1,65 ha.

#### Begründung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Das Plangebiet umfasst die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr und das brachliegende Grünland, welches mit Umsetzung der Planung in das städtische Gefüge eingebunden werden soll.

Zur Erreichung der angestrebten Planungsziele – Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des ansässigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung und Qualifizierung der Gemeinbedarfsflächen – sind allein die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen erforderlich. Der Einbeziehung weiterer Flächen bedarf es nicht.

#### 8.6. Hinweise ohne Normcharakter

#### 8.6.1. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

#### Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

# D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, FLÄCHENBILANZ

# 9. Arbeitsplatzentwicklung

Die Errichtung und insbesondere der Betrieb des Einzelhandelsstandortes werden dauerhaft Arbeitsplätze im Gebiet sichern. Langfristig können zudem Arbeitsplätze durch die zulässigen Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen.

<u>Hinweis:</u> Die Entwicklung auf dem Altstandort des Lebensmittelmarktes unterliegt dem Besitzer der Fläche. Auf Grund der Lage und der angrenzenden Umgebung kann allgemein gesagt werden, dass sich eine wohnverträgliche Nutzung anbieten würde.

# 10. Bevölkerungsentwicklung

Die Planumsetzung hat keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet selbst. Allerdings verbessert der modernisierte Lebensmittelmarkt das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung der Stadt Mittenwalde und trägt damit zur Attraktivität der Stadt bei. Auch die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen ist im Sinne der Mittenwalder Einwohner.

# 11. Auswirkungen auf Natur, Landschaft und den Menschen

Die Umweltauswirkungen sind ausführlich im Umweltbericht (Kap. F) beschrieben.

# 12. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung des brachliegenden Grünlandes zwischen der Landesstraße "An der Feuerwehr" und der Bundesstraße "Galluner Chaussee" eröffnet werden. Die Erschließung der neuen Bauflächen sowie des bestehenden Feuerwehrstandortes soll geordnet und qualifiziert werden.

Im vorliegenden Fall wird eine Modernisierung und Erweiterung eines nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarktes durch eine Standortverlagerung ermöglicht, um auch zukünftig die wohngebietsnahe Versorgung zu sichern. Weiterhin soll eine weitere Gemeinbedarfsfläche neben der Fläche der Wache der Freiwilligen Feuerwehr mit der Zweckbestimmung "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" zur nachfragegerechten Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen entwickelt werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsgebietes. Bislang ungenutzte Flächenpotenziale im Stadtgebiet werden einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt. Dies ist städtebaulich als positiv zu bewerten.

Die eröffneten Nutzungen fügen sich in den Siedlungszusammenhang ein; von einer Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung ist auszugehen.

Zur Aufklärung der möglichen städtebauliche Auswirkungen durch die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes (hier: EDEKA-Markt), wurde im Vorfeld der Planung eine

Auswirkungsanalyse erarbeitet.<sup>50</sup> Im Zuge dessen wurden die möglichen Auswirkungen des vergrößerten Lebensmittelmarktes (Erhöhung von ca. 640 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche) auf bestehende Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Mittenwalde und Umgebung sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in der Umgebung des Vorhabenstandortes analysiert und bewertet. Hierbei wurden u.a. der mögliche Kaufkraftabfluss bzw. die Umsatzverteilungswerte, die durch den modernisierten Betrieb eines EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Straße "An der Feuerwehr" ausgelöst werden, untersucht.

Das Gutachten kommt zu den folgenden Aussagen<sup>51</sup>:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb mit einer marktüblichen Größe.
- Es handelt sich um eine kleinräumige Betriebsverlagerung. Die bestehende fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebotes wird dadurch nicht verändert.
- Der moderne Markt wird zu einer Verbesserung der Nahversorgungsangebote für die Bevölkerung im Stadtgebiet von Mittenwalde führen; das bislang bestehende qualitative und quantitative Defizit im Segment der Vollsortimenter wird behoben. Daraus bislang resultierende Kaufkraftabflüsse an umliegende Nachbarkommunen können eingedämmt werden.
- Mögliche durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen. Die Lebensmittelmärkte in der Stadt Mittenwalde selbst und die Lebensmittelmärkte in der Stadt Königs Wusterhausen werden voraussichtlich am stärksten von Umsatzverlusten betroffen sein. Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten für Anbieter in Königs Wusterhausen betragen max. 4%.
- In den Nachbarkommunen Bestensee, Zossen und Rangsdorf sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungsquoten noch niedriger als in der Stadt Königs Wusterhausen. Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten in den Nachbargemeinden keinesfalls auf einem existenzgefährdenden Niveau.
- Lediglich innerhalb der Stadt Mittenwalde selbst sind höhere Umverteilungen gegenüber den beiden hier ansässigen Lebensmitteldiscountmärkten Netto Marken-Discount im Ortsteil Mittenwalde und NP-Markt im Ortsteil Motzen zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Nähe und der hohen Überschneidung der Versorgungsfunktionen des zum Planvorhaben nahe gelegenen Netto Marken-Discount geht der Gutachter von einer Umsatzumverteilung mit bis zu 9 % des relevanten Umsatzes aus. Gegenüber dem NP-Markt in Motzen wird max. 6 % des derzeitigen Umsatzes innerhalb der Stadt Mittenwalde umgelenkt. Nach Einschätzung der Gutachter bewegen sich die Umsatzverluste damit auf einem hohen, aber nicht existenzgefährdenden Niveau. Zur Begründung führen die Gutachter aus:
- "Bei der Bewertung der Umverteilungsquoten ist zu berücksichtigen, dass die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Stadt Mittenwalde insbesondere aufgrund der ausbaufähigen nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Stadtgebiet im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über überproportionale Flächenleistungen ver-

-

<sup>&</sup>lt;sup>50</sup> BBE Handelsberatung GmbH, *Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes in der Stadt Mittenwalde*, Stand Mai 2018.

<sup>&</sup>lt;sup>51</sup> Ebenda, S. 43-44.

fügen. Somit bestehen für die beiden Lebensmittelmärkte sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen, sodass auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in Mittenwalde davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte auch nach Realisierung des Planvorhabens erhalten bleiben."

Gegenüber den kleinteiligen Lebensmittelanbietern, die sich im Wesentlichen in der Ortsmitte von Mittenwalde befinden, sind geringere Umverteilungseffekte als gegenüben den beiden im Lebensmittelmärkten (Netto und NP) zu erwarten, sodass auch hier durch das Planvorhaben nicht mit einer Verdrängung zu rechnen ist.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Die Gutachter kommen in der Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

"Die Ansiedlung des Supermarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Mittenwalde hervorrufen. Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von dem Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Mittenwalde keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Supermarktes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren im Umland nicht wesentlich eingeschränkt, da sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Mittenwalde erstreckt. Vielmehr ist das projektierte Planvorhaben geeignet, zum Erhalt und zur Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Mittenwalde beizutragen.<sup>52</sup>

# 13. Infrastrukturelle Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrs- und Versorgungsnetze angeschlossen.

In den Geltungsbereich wurden die Landesstraße "An der Feuerwehr" und die Bundesstraße Galluner Chaussee teilweise einbezogen. Die Einbeziehung ist erforderlich, um Grund die Erschließungssituation darstellen und die Verlagerung der bestehenden Zufahrt von der Landesstraße in das Plangebiet planerisch vorbereiten zu können; die bestehende, nicht ausgebaute Zufahrt soll die Zufahrt nach Nordosten verschoben werden, um einen reibungslosen Verkehrsfluss beim Ein- und Ausfahren in die Landesstraße zu gewährleisten.

Lediglich in der Bauphase kann es zu Behinderungen des Verkehrs auf der Landesstraße "An der Feuerwehr" kommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Bedenken zu den Auswirkungen des Kassensystems des Lebensmittelmarktes auf die Leis-

Seite 69

<sup>&</sup>lt;sup>52</sup> BBE Handelsberatung GmbH, *Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-*Supermarktes in der Stadt Mittenwalde, Stand Mai 2018, S. 48.

tungsfähigkeit der Breitbandverbindungen in der Umgebung geäußert. In den modernen Märkten werden oft digitale Kassensysteme verwendet, welche die Datenübertragung durch das Internet nutzen. Die Datenmenge, welche für die Übertragung genutzt wird, liegt weit unter dem was für Bild- oder Videoübertragung (streaming) benötigt wird. Darüber hinaus ist der Ausbau des Glasfasernetzes der Telekom GmbH geplant, welches durch die Stadt Mittenwalde verläuft. Daher sind Verschlechterungen der Internetverbindung durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und die zukünftige Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" nicht zu erwarten.

#### 14. Verkehrsentwicklung

#### 14.1. Verkehr

Auf der Grundlage der letzten Verkehrszählung im Jahr 2017 für den Lärmaktionsplan 3. Stufe wurde auf der L30, im Abschnitt Rathausstraße ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 6.399 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden ermittelt. Die PKW-Fahrten zum Altstandort des Lebensmittelmarktes, unmittelbar gegenüber des Plangebiets, sind in hier schon inbegriffen. Diese werden durch die Standortverlagerung vom Altstandort in das Plangebiet umgeleitet; es kommt in der Hauptsache also lediglich zu einem veränderten Abbiegeverhalten der Kfz von der Straße "An der Feuerwehr". Allein die Vergrößerung der Verkaufsfläche und die Ansiedlung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen können zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den anliegenden öffentlichen Straßen führen.

Zur überschlägigen Berechnung des aus der Umsetzung der Planung resultierenden Verkehrs muss im Wesentlichen auf das absehbare Verkehrsaufkommen des vergrößerten Lebensmittelmarktes abgestellt werden. Für einen Verbrauchermarkt im großflächigen Einzelhandel wird das Kunden- und Besucheraufkommen mit 40–60 K/ m² VKF angegeben<sup>53</sup>. Für die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m² entspricht das bis zu 900 Kunden pro Tag. Für den Bestandsmarkt ist ein tägliches Kundenaufkommen von 640 Kunden anzusetzen<sup>54</sup>. Im worstcase-Ansatz erhöht sich die tägliche Kundenanzahl um 260 Personen. Aufgrund der nahegelegenen Bushaltestelle und der integrierten Lage ist der Anteil des motorisierten Verkehrs lediglich mit 80 % anzusetzen. Das ergibt 208 zusätzliche Kunden, die mit dem Auto kommen. Ein Teil der Neu-Kunden wird sich auch aus den, bereits jetzt die L30 befahrenden Personen generieren. Dieser Anteil, der auch als Mitnahmeeffekt bezeichnet wird, wird für diese Untersuchung im Sinne des worst-case lediglich mit 5 % angesetzt (der Richtwert wird mit 5 – 35% angegeben). Dementsprechend wäre pro Tag mit 198 zusätzlichen Kfz-Kunden zu rechnen. Jeder Kunde legt mit dem Fahrzeug in der Regel 2,0 Wege zurück, sodass im worst-case mit zusätzlichen 396 Kfz auf der L30 zu rechnen wäre. Das entspricht einem Kfz-Zuwachs von rund 6 % auf der Landesstraße; diese Zahl liegt deutlich unterhalb des 2012 ermittelten DTV von 8.110 Fahrzeugen, sodass auch im Planfall von einer Leistungsfähigkeit der Landesstraße auszugehen ist<sup>55</sup>.

<sup>53</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Köln, S. 17.

<sup>&</sup>lt;sup>54</sup> Ebenda.

Stadt Mittenwalde, Lärmaktionsplanung 3. Stufe, Stand 13.02.2017, S. 6.

Da die tatsächliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" noch nicht abschließend geklärt ist, wird exemplarisch das Verkehrsaufkommen einer Kita mit 60 Betreuungsplätzen ermittelt. Aufgrund der nur begrenzten Flächengröße ist dies als maximale Nutzung anzusehen.

Der überwiegende Teil der Kindergartenkinder wird gebracht und abgeholt. Daraus ergeben sich 6 Personenwege pro Kind und Tag was für die gesamte Kita 360 Personenwege/ Werktag entspricht. Der Anteil der im MIV beförderten Kinder liegt bei Kindergärten in der Regel unter 30 %. Bei einem PKW-Besetzungsgrad von 1,5 resultieren daraus 72 Pkw-Fahrten pro Tag. Dieser Verkehr führt nicht zu einer relevanten Beeinflussung des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße L30.

Eine relevante Verkehrszunahme ist allein auf der Zufahrtsstraße im Plangebiet selbst zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets erfolgt bislang nur der Verkehr der Freiwilligen Feuerwehr; die innergebietlichen Verkehrsveränderungen sind daher grundsätzlich als wesentlich anzusehen. Eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden schutzwürdigen Nachbarschaft durch Verkehrslärm ist jedoch nicht zu erkennen. Die vorliegende Immissionsprognose belegt, dass die Immissionsgrenzwerte tags und nachts nicht überschritten werden, wenn der Winterdienst auf dem Feuerwehrgelände nicht nachts stattfindet.

Weiterhin können verkehrsorganisatorische Maßnahmen, wie eine Geschwindigkeitsbegrenzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), Abhilfe schaffen, um Störungen für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu reduzieren.

Zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrs wird die vorhandene Anbindung der Plangebietszufahrt in die Landesstraße ausgebaut und auf Höhe des bereits vorhandenen Knotenpunktes Baruther Vorstadt/Rathausstraße verschoben. So wird ein reibungsloses Ein- und Ausfahren in das Plangebiet ermöglicht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verschiebung und Ausdehnung des Zufahrtsbereichs hat in Absprache mit der Straßenverkehrsamt (StVA) des Landkreises Dahme-Spreewald stattgefunden. Nach der abschließenden verkehrsrechtlichen Prüfung hat das StVA mit Schreiben vom 11.02.2019 dem geänderten Kreuzungsbereich und der Planstraße zugestimmt<sup>56</sup>.

Zur geordneten Erschließung des Sondergebiets und den Gemeinbedarfsflächen ist eine zweispurige Fahrbahn (eine Fahrspur in jede Richtung) mit einem einseitigen Gehweg bei einer gesamten Mindestbreite der privaten Verkehrsfläche von 9,88 m auch für den Lieferverkehr des Lebensmittelmarktes ausreichend. Der einseitige Gehweg unterstützt eine sichere verkehrstechnische Erschließung.

#### Fazit

Durch die Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsmarkt ist keine signifikante Verkehrserhöhung auf den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten. Lediglich im Plangebiet selbst wird eine Verkehrserhöhung stattfinden, die jedoch umgebungsverträglich ist. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung können Störungen mindern und die Verkehrssicherheit erhöhen. Diese sind bei der Umsetzung der Planung vorzusehen. Die vorhandene Infrastruktur und die Planstraße können das

<sup>&</sup>lt;sup>56</sup> Landkreis Dahme-Spreewald – Straßenverkehrsamt, Stellungnahme per E-Mail vom 11.02.2019.

Verkehrsaufkommen bewältigen. Negative Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung sind nicht zu erwarten.

#### 14.2. Ziviler Luftverkehr

Basierend auf der geplanten ein- bis dreigeschossigen Bebauung im Plangebiet äußerte das Landesamt für Bauen und Verkehr mit der Stellungnahme vom 25.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken zur vorliegenden Planung, solange die festgesetzte Gebäudehöhe eingehalten bzw. von technischen Dachaufbauten und temporären Baugeräten nicht wesentlich überschritten wird. Ebenfalls dürfen von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude keine Blendwirkungen ausgehen, die zur Beeinträchtigung des Luftverkehrs führen.<sup>57</sup>

Die Gemeinsame Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg teilte in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2018 mit, dass Belange des zivilen Luftverkehrs nicht berührt würden. Dieser Einschätzung wurde eine Gebäudehöhe von 15 m über Gelände zugrunde gelegt. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb der Bauschutzbereiche ziviler Luftplätze sowie von Segelflug- und Modellfluggeländen.<sup>58</sup>

# 15. Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

# 15.1. Lärmentwicklung

Für den Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" wurde ein Lärmgutachten erarbeitet<sup>59</sup>. Dieses Gutachten berücksichtigt die Hinweise in den Stellungnahmen vom 10.08.2018, 15.01.2019 und 01.02.2019 des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2. Im Gutachten wurden u.a. die Parkflächen des Verbrauchermarktes, Einkaufswagen, Lüftersysteme, Anlieferung sowie die Straßen Galluner Chaussee (B 246) und die L 30 – "An der Feuerwehr" als Immissionsorte identifiziert. Des Weiteren wurde die Feuerwehr mit ihren Rangierwegen, Fahrgeräuschen, Winterdienst und Einsatzübungen als Vorbelastung in die Lärmberechnung aufgenommen. Bei der Beurteilung wurde für die Bestandsbebauung ein Mischgebiet angenommen, für welches nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Immissionswerte von 60 dB tags und 45 dB nachts angesetzt werden. Zur schalltechnischen Beurteilung und Einordnung wurde im Gutachten außerdem die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen. Die DIN 18005, Beiblatt 1 gibt Hinweise zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung durch die Ausweisung von Orientierungswerten für Beurteilungspegel, deren Einhaltung angestrebt werden sollte.<sup>60</sup> Für ein Mischgebiet liegt der Orientierungswert tags bei 60 dB. In der Nacht orientieren sich die

<sup>&</sup>lt;sup>57</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr - Außenstelle Cottbus, Stellungnahme vom 25.07.2018.

<sup>&</sup>lt;sup>58</sup> LBV Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, Stellungnahme vom 06.08.2018.

<sup>&</sup>lt;sup>59</sup> Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner: *Untersuchungsbericht Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde*, Stand 28.06.2019.

Die DIN 18005 hat jedoch weitgehend Empfehlungscharakter; sie ist kein strikt einzuhaltendes gesetzliches Regelwerk.

Werte für den Verkehr an 50 dB und bei Gewerbe an 45 dB. In der Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt (LfU) vom 01.08.2018 wurde daraufhin gewiesen, dass eine Kindertagestätte in der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit dem Schutzstatus eines Mischgebiets gleichzusetzten ist<sup>61</sup>. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen emittiert werden, gelten im Regelfall selbst nicht als schädliche Umwelteinwirkungen.

## Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnung und Prüfung ergibt sich:

- 1.) Durch Umsetzung der vorliegenden Planung und den Vorbelastungen im Plangebiet werden die Werte der TA-Lärm und der DIN 18005 für die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht überschritten. Die Ansiedlung des Marktes führt nicht zu relevanten Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft. Allein die Flächen im städtischen Eigentum sind von den Lärmauswirkungen des Lebensmittelmarktes betroffen (siehe Nr. 4). Im B-Plan sind keine einschränkenden Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung erforderlich. Die Betriebszeiten sowie die sonstigen konkreten Eigenschaften der Haustechnik des Marktes sind durch Auflagen in der Baugenehmigung zu regeln.
- 2.) Durch die Feuerwache ergeben sich für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen durch Lärm, wenn der Winterdienst zur Schneeräumung auf dem Alarmhof, den Stellflächen für die Einsatzkräfte sowie der Zufahrt nicht in den Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr stattfindet.
- 3.) Für die Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" wird, auf Grund des Fehlens von Bereitschaftsräumen sowie der sporadischen Nutzung basierend auf der Natur einer Freiwilligen Feuerwehr, keine Schutzwürdigkeit angenommen.
- 4.) Die gutachterlich prognostizierten Immissionswerte, emittiert durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, überschreiten an der südwestlichen Baugrenze auf der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" die Richtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet um bis 2 dB am Tag. Um die gutachterlich ermittelte Überschreitung angemessen zu berücksichtigen, setzt die TF 14 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm fest. Demnach sind die Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche CDEFC in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Alternativmaßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig – z.B. vorgehängte Glasfassade, Grundrissgestaltung. Außenaufenthaltsbereiche, wie Terrassen und Balkone, die ebenfalls innerhalb der Fläche CDEFC liegen und dem Lebensmittelmarkt zugewandt sind, sind als verglaste Vorbauten oder Loggien anzulegen. Für nach TF 3 Abs. 2 zulässigen Freiflächennutzungen, wie bspw. einer Kindertagesstätte oder den Jugendclub, sind nur in Bereichen mit einem Beurteilungspegel ≤ 60 dB (A) zulässig, da für diese Nutzungen der Orientierungswert eines Mischgebiets angenommen wird. Dementsprechend sind auch die Außenaufenthaltsbereiche angemessen geschützt. Weiterhin ist durch textliche Festsetzung abgesichert, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzwürdiger Räume gemäß DIN 4109 (Ausgabe 2018) erfüllt werden. Im Ergebnis ist die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit schutzwürdigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort des Lebensmittelmarktes möglich. Zugleich wird der gewerblichen Nutzung planerisch ein eindeutig definierter Raum

-

<sup>61</sup> Landesamt für Umwelt Abteilung 2, ergänzende Stellungnahme per E-Mail vom 01.02.2019.

gesichert, innerhalb dessen von Seiten der schutzwürdigen Nutzungen keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm geschaffen werden dürfen, die zu einer unzumutbaren Einschränkung der städtebaulich erwünschten Nahversorgungsangebote führen könnten.

5.) Als Fremdbelastung wirkt der Verkehrslärm entlang der Galluner Chaussee (B 246) und "An der Feuerwehr"/Baruther Vorstadt (L30) auf das Plangebiet und dessen Nachbarschaft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden auf Höhe der Gebäude an der Baruther Vorstadt Nr. 4 und 5 überschritten (Flächen außerhalb des Plangebietes). Hingegen werden die Werte der DIN 18005 in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" eingehalten. Die Bebauung im Sondergebiet wirkt in Richtung der Bebauung an der Baruther Vorstadt selbst als Riegel gegen den Verkehrslärm, ausgehend von der Galluner Chaussee. Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung auf der Galluner Chaussee und der Straße an der Feuerwehr werden in der Lärmaktionsplanung (LAP) dritte Stufe der Stadt Mittenwalde beschrieben. Es wird an dieser Stelle eine ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h vorgesehen, um die vorhandene Lärmbelastung zu reduzieren. Eine Reduzierung der Kfz-Zahlen auf der Straße an der Feuerwehr (L30) wurde bereits bei der erneuten Verkehrszählung für den LAP 3 ermittelt, nachdem hier zuvor eine Temporeduzierung für die tagstunden zwischen 6 und 20 Uhr umgesetzt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen durch Lärm für die Nachbarschaft führen wird. Den im Plangebiet möglichen Lärmkonflikten wird durch verbindliche Festlegungen vorgebeugt.

# 15.2. Sonstige Immissionen

Während der Bauphase von zulässigen Vorhaben kann es zu vorübergehenden erhöhten Lärm- und Staubbelästigungen sowie Erschütterungen kommen. Dabei handelt es sich um baubedingte und damit zeitlich begrenzte Auswirkungen.

In der Stellungnahme vom 30.07.2018 teilte das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit, dass innerhalb des Plangebiets keine genehmigungspflichtigen Anlagen nach BlmSchG vorhanden sind.

# 16. Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebiets gilt die örtliche Niederschlagswasserentwässerungssatzung der Stadt Mittenwalde. Diese regelt u.a. das Sammeln, Speichern, Fortleiten, Versickern und Verrieseln von Niederschlagswasser. Dort heißt es:

- § 4 Anschluss- und Benutzungszwang
- (1) Niederschlagswasser ist dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern. Vorrang vor der Ableitung hat immer die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.
- (2) Jeder Anschlussnehmer ist erst dann verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Einrichtung anzuschließen, wenn das Grundstück mit Gebäuden so bebaut ist und/oder die Grundstücksfläche ganz oder teilweise so versiegelt worden ist, dass Niederschlagswasser auf seinem Grundstück nicht mehr versickert und das Erfordernis

besteht, technische Voraussetzungen der Ableitung über die öffentlichen Anlagen zu schaffen sind (Anschlusszwang).<sup>62</sup>

Demnach ist per örtlicher Satzung geregelt, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück umzugehen ist.

Der vorhabenbezogene geotechnische Bericht weist für das festgesetzte Sondergebiet Sande und Mittelsand in den ersten drei Metern aus, die versickerungsfähige Böden darstellen. Zur Versickerung von Niederschlagswasser werden Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrrigolen als mögliche Versickerungsanlagen vorgeschlagen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren werden die erforderlichen Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser konkretisiert. Bereits auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans werden innerhalb privaten Grünfläche Anlagen zur Versickerung für planungsrechtlich zulässig erklärt. Es ist nicht abzusehen, dass die Umsetzung der Planung im Hinblick auf das anfallende Niederschlagswasser zu nachteiligen Auswirkungen für die Anlieger im Plangebiet und dessen Umgebung führt.

# 17. Klimaschutz, Bodenschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Entwicklung des brachliegenden Grünlands im Siedlungszusammenhang wird ein Beitrag zur Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme von unberührten Außenbereichsflächen geleistet. Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 0,22 ha) sowie von Pflanzmaßnahmen kommt dem lokalen Kleinklima zugute. Geplante Versickerungsmulden in den privaten Grünflächen tragen zur Grundwasseranreicherung bei. All dieses dient auch dem Klima- und Bodenschutz.

### 18. Nachbarschutz

Mit der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm werden nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet selbst ausgeschlossen. Die Ansiedlung des großflächigen Marktes ist nicht unmittelbar entlang der an das Plangebiet angrenzenden Hausgärten zulässig. Die festgesetzten Flächen für den Gemeindarf stellen einen Abstandspuffer dar.

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg, ist die Begrenzung der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsangebote als nachbarschützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment auf die Nahversorgung beschränkt und die im Sondergebiet insgesamt höchstens zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, wird nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten Gemeinden und die in Einzelhandelsstrukturen in Mittenwalde selbst vorgebeugt.

Probleme des Nachbarschutzes sind im Ergebnis nicht erkennbar.

Stadt Mittenwalde, Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015, § 4.

# 19. Kosten

Für die Erschließung des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsflächen ist die Anlage einer privaten Verkehrsfläche im Plangebiet erforderlich. Gemäß vertraglicher Vereinbarung sind die Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Konkrete Regelungen dazu werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" entstehen der Stadt Mittenwalde nur Kosten für die Entwicklung und Qualifizierung der beiden Gemeinbedarfsflächen.

# 20. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m²	von Hundert
Sondergebiet "Nahversorgung"	6.175	37,3
Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft"	2.510	15,2
Fläche für Gemeinbedarf "Stadtge- meinschaft, Kita, Verwaltung"	2.012	12,1
Straßenverkehrsfläche	3.633	22
Private Verkehrsfläche	1.000	6
Öffentliche Grünfläche	485	3
Private Grünfläche	730	4,4
SUMME	16.545	100,00

(Werte jeweils gerundet)

# E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

# 21. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

# 21.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2018. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde damit bis zum 06.08.2018 die Möglichkeit gegeben, zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" sowie zur 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein sechsseitiges Informationsblatt mit einer verkleinerten Darstellung der Planzeichnung des Bebauungsplanes und der Planzeichnung zur Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes. In der frühzeitigen Beteiligung wurde darüber informiert, dass innerhalb des Geltungsbereiches ein Sondergebiet "Nahversorgung" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwei Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden sollen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine dem Bebauungsplan entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Darüber hinaus ergab sich aus der frühzeitigen Beteiligung eine Reihe sachdienlicher Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

# 21.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.07.2018 bis einschließlich 27.08.2018 in Form einer Auslegung im Rathaus der Stadt Mittelwalde statt. Darüber hinaus wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Damit bestand jedermann hinreichend Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Zur Informationsveranstaltung erschienen der Bauamtsleiter der Stadtverwaltung Mittenwalde, ein Vertreter der Bonus Immobilien- Betriebs- und Verwaltungs GmbH (Vorhabenträger), zwei Vertreter des Planungsbüros und sieben Bürger. Nachfragen der Bürger erfolgten hauptsächlich zu folgenden Sachpunkten und insbesondere zum Bebauungsplan bzw. zum konkreten Vorhaben:

- Verkehrstechnische und medientechnische Erschließung des Plangebiets,
- öffentliche und private Grünflächen,
- Beeinträchtigungen durch vom Vorhaben ausgehenden Emissionen insbesondere Lärm,
- Konkrete Nutzung der Freifläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung,
- Erweiterungsmöglichkeiten der Feuerwehr,
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

# 21.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 02.08.2019 sowie 22.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Mittelwalde durchgeführt. Außerdem wurden die Unterlagen im Internet zum Download bereitgehalten.

Da sich nach der Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs im Amtsblatt Nr. 6 vom 12.6.2019 unerwartet weiterer Änderungsbedarf an den Unterlagen herausstellte (durch veränderte Grundstücksgrenzen), erfolgte im Juni/Juli 2019 eine Korrektur des Entwurfes. Die Anpassungen betrafen die Planzeichnung, die Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht und zum Teil auch die zugehörigen Gutachten.

Die öffentliche Auslegung unter Verwendung der korrigierten Unterlagen wurde im Amtsblatt Nr. 9 vom 14.08.2019 bekannt gemacht. Die korrigierten Unterlagen (Stand 01.07.2019) wurden ab dem 22.8. bis zum 30.9.2019 im Rathaus der Stadt Mittenwalde ausgelegt sowie im Internet zum Download bereitgehalten. Die Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.6.2019 bis zum 2.8.2019 wurden gemeinsam mit den Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.8.2019 bis zum 30.9.2019 in die Abwägung eingestellt.

Es gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Folgende Änderungen des Plans bzw. der Begründung wurden aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung vorgenommen:

- Senkung der maximal zulässigen Oberkante (OK) für bauliche Anlagen im Sondergebiet von 51,8 auf 50,0 m über NHN sowie entsprechende Anpassung der Begründung.
- Erläuterung, dass die im Plangebiet beabsichtigten Pflanzmaßnahmen keinen vollständigen naturschutzfachlichen Ausgleich für Bodenversiegelung bewirken können und daher ein Ausgleich i.S.d. § 1a BauGB durch Inanspruchnahme des kommunalen Flächenpools erfolgen soll.

Nicht in den Plan aufgenommen wurden folgende Anregungen:

- Aufnahme einer Festsetzung zur Dachform.
- Aufnahme weiterer konkretisierender Vorgaben zu Dachaufbauten.
- Zusätzliche Beschränkungen für freistehende Werbeanlagen.
- Ein größerer Abstand als 20 m zur Fahrbahn der B 246 ist nicht erforderlich.
- Festsetzungen zur Beschränkung sowohl für freistehende als auch für fassadenmontierte Eigenwerbung und auch sonstige Werbeanlagen zur maximalen Größe und Anzahl ebenso wie Festsetzungen zur architektonischen Einpassung hinsichtlich Größe, Breite, Proportion und Gliederung sind nicht erforderlich, da eine Verunstaltung des Stadtbildes oder Gefährdung des Verkehrs nicht zu befürchten ist. Ebenfalls nicht erforderlich sind Festsetzungen zum Ausschluss von Werbeanlagen an Masten und dergl. Hochpunkten sowie das (ggf. zeitweise) Bekleben von Fenstern und Türen sowie die Beschränkung leuchtender Werbeanlagen sowie bewegter Bilder bei der Werbung.
- Festlegungen zum Standort der Müllanlagen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.
- Das Baufenster im Sondergebiet soll nicht erneut verschoben werden.
- Festlegung von Öffnungs- und Schließzeiten für den Einzelhandel im Sondergebiet.

Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

# 21.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die förmliche Beteiligung der in ihrem Aufgabenbereich möglicherweise berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 9.8.2019. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde damit bis zum 16.9.2019 die Möglichkeit gegeben, zum Bebauungsplan-Entwurf "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" (Stand 01.07.2019) Stellung zu nehmen. Zudem wurden sie über die öffentliche Auslegung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen informiert.

Von den 39 beteiligten Behörden/TÖBs/Nachbargemeinden gaben 27 eine Stellungnahme ab. 24 TöB stimmten der Planung zu, ohne planungsrelevante Inhalte zu äußern; einige davon übermittelten Informationen, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

Folgende Änderungen der Begründung wurden aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung vorgenommen:

- Erläuterung der Zielkonformität der Planung zu Ziel 2.12 des LEP HR. Darstellung der Rechtsauffassung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum Begriff des Vorhabens
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich des in Kraft getretenen LEP HR.
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 14.3; dabei wird erläutert, dass der maßgebliche Außenlärmpegel sich auch aus Verkehrslärm ergibt und dass die Festsetzung eine Selbstverpflichtung der Stadt dargestellt, um den bestmöglichen Lärmschutz für schutzwürdige Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Kita) zu gewährleisten.
- Darstellung der Löschwasserversorgung in der Begründung.
- Die Begründung bzw. der Umweltbericht wurden hinsichtlich der Einstufung des Plangebietes als planerischer Innen- bzw. Außenbereich, der daraus folgenden Ermittlung der Schutzwürdigkeit vorhandener Bäume und der notwendigen Ausgleichspflanzungen (Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde bzw. der Baumschutzverordnung des Landkreises) überarbeitet.

Nicht in den Plan aufgenommen wurden folgende Anregungen:

- Ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 14.3, da sich der maßgebliche Außenlärmpegel auch aus Verkehrslärm ergibt und da die Festsetzung eine Selbstverpflichtung der Stadt dargestellt, um den bestmöglichen Lärmschutz für schutzwürdige Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Kita) zu gewährleisten.
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit –, da diese nicht im B-Plan festgesetzt werden können.

Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

# 22. Prüfung der unionsrechtlichen Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels

Mit seinem Urteil vom 30. Januar 2018 hat der Europäische Gerichtshof im Fall Visser / Appingedam (Rs. C-31/16) entschieden, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in

Bauleitplänen an der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit gelten das Diskriminierungsverbot sowie die europarechtlichen Grundsätze der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit.

Das Urteil des EUGH vom 30.01.2018 nimmt die planende Gemeinde, die Einzelhandelsentwicklungen steuern will, in die Pflicht,

- die Wirksamkeit der Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen,
- ihre nicht diskriminierenden Inhalte,
- ihrer Erforderlichkeit zur Erreichung der verfolgten Gemeinwohlziele sowie
- ihre Verhältnismäßigkeit

#### nachzuweisen.

Stellt sich bei der Überprüfung einer Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung heraus, dass sie diskriminierend, nicht erforderlich oder unverhältnismäßig im Sinne von Artikel 15 Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie ist, so ist sie europarechtlich unzulässig, auch wenn noch so gute Gründe dafür sprechen mögen.

Die Belange, die im Einzelfall als legitime Gründe des Allgemeininteresses verstanden werden können, müssen sich im europarechtlichen Sinne als erforderlich und verhältnismäßig erweisen. Maßstab der Prüfung ist nicht die bauleitplanerische Abwägung, sondern die Vorgabe der Artikel 14 und 15 der Dienstleistungsrichtlinie.

Das EUGH-Urteil stellt zugleich die Spielräume klar, die die Dienstleistungsrichtlinie zur Steuerung des Einzelhandels lässt, insbesondere "zur Berücksichtigung des Umwelt- und des Verbraucherschutzes". In dem behandelten Fall hat das Gericht anerkannt, dass das Ziel des Schutzes der "städtischen Umwelt" – damit sowohl Erhaltung der Lebensqualität in einem Stadtzentrum als auch die Vermeidung von Leerständen im Stadtgebiet – ein grundsätzlich legitimer Grund des allgemeinen Interesses sein kann.

Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt:

- a) Es liegt kein Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot nach Artikel 14 und 15 vor: Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für alle Marktteilnehmer gleichermaßen; Herkunft, Firmensitz oder Finanzkraft sind nicht entscheidend. Das Plankonzept verfolgt keine im Sinne von Artikel 14 Abs. 5 der Richtlinie unzulässige wirtschaftliche Bedarfsprüfung. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes "Nahversorgung" nach § 11 BauNVO, in dem die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt ist, besteht substanziell Raum für den freien Wettbewerb. Es erfolgt keine Festschreibung vorhandener Nutzungen auf den reinen Bestand. Vielmehr dient die vorliegende Änderung dazu, eine markt- und nachfragegerechte Anpassung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebs durch Verlagerung und maßvolle Vergrößerung der Verkaufsfläche planungsrechtlich zu gestatten. Die Festsetzungen erlauben mehrere Betriebe, auch mit ergänzenden Angeboten.
- b) Der Bebauungsplan ist im Sinne von Artikel 15 Abs. 3 b) erforderlich: Die Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben sowie zu den Sortimentsklassen im festgesetzten Sondergebiet "Nahversorgung" sind durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Erhaltung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung in Mittenwalde; sie sichern zugleich die raumordnerische Verträglichkeit einschließlich der Beachtung interkommunaler Belange als Voraussetzung des Vorhabens. Dies dient im Ergebnis wichtigen Gründen des Allgemeininteresses, denn mit den Festsetzungen und durch die Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben werden verbrauchernahe Versorgungsstrukturen abgesichert, das übrige

Stadtgebiet einschließlich des Stadtzentrums vor Ladenleerstand geschützt und die städtische Umwelt geschützt (Beitrag zur verkehrsarmen Nahversorgung).

c) Die Festsetzungen erfüllen die Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit nach Artikel 15 Abs. 3c: Die getroffenen Festsetzungen sind zur Erreichung der Planungsziele geeignet. Der Bebauungsplan eröffnet mit der Festsetzung eines Sondergebietes "Nahversorgung" die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung, auch großflächiger, sowie ergänzender Betriebe der Dienstleistung, Gastronomie oder des Handwerks. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes am südlichen Rand von Mittenwalde und der landesplanerischen Vorgaben zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote ist es erforderlich und gerechtfertigt, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Angeboten aller Art einzuschränken. Mit den getroffenen Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem, aber nicht zugleich nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wird der Einzelhandel nicht pauschal oder gänzlich beschränkt. Nicht-zentrenrelevante Angebote und zentrenrelevante Angebote der Nahversorgung sowie Randsortimente sind zulässig. Allein der zentrenrelevante Einzelhandel, der u.a. zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtzentrums von Mittenwalde beiträgt, ist hier ausgeschlossen. Diese räumliche Steuerung ist erforderlich, um im Zentrum eine Angebots- und damit Lebensqualität zu gewährleisten, mit den dort erzielten Mieten zum städtebaulichen Denkmalschutz beizutragen und zugleich Leerständen vorzubeugen. Mit den getroffenen Regelungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche werden die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden geschützt.

# 23. Schlussabwägung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des im südlichen Stadtgebiet von Mittenwalde ansässigen Lebensmittelmarktes, sich zu modernisieren und dabei die Verkaufsflächen moderat zu erweitern. Dies ist auf dem derzeitigen Betriebsgrundstück nicht möglich. Um die fußläufige Erreichbarkeit qualifizierter Einzelhandelsangebote der Nahversorgung auch zukünftig zu sichern, sollen auf einer Ersatzfläche in unmittelbarer Nähe nördlich der Bundesstraße B 246 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung (auch großflächig) geschaffen werden. Das brachliegende Grünland zwischen Landes- und Bundesstraße eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen und integrierten Lage besonders als Ersatzstandort. Außerdem sollen die Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr sowie eine weitere Gemeinbedarfsfläche zur Deckung städtischer Bedarfe (wie z.B. Kindertagesstätte, Jugendclub, Verwaltung), Grünflächen und eine Privatstraße zur Erschließung planerisch gesichert werden.

Die Stadt Mittenwalde unterstützt das Modernisierungsvorhaben, denn sie hat ein Interesse daran, dass die Nahversorgung in der südlichen Stadt weiterhin gesichert ist. Außerdem strebt die Stadt an, dass für die Kundenbedürfnisse ihrer Einwohner, die zurzeit größtenteils an Standorten außerhalb Mittenwaldes befriedigt werden und die zu erheblichen Kaufkraftabflüssen und Pkw-Fahrten führen, im Bereich der Nahversorgung wieder verstärkt in Mittenwalde selbst Angebote geschaffen werden. Da die planerische Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verkaufsfläche größer 800 m²) der Nahversorgung im südlichen Teil der Stadt bislang nicht gegeben ist und die ins Auge gefasste Fläche für das geplante Sondergebiet "Nahversorgung" im bisherigen planerischen Außenbereich liegt, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Hierzu war neben der B-Planaufstellung auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, denn dieser stellte im Planbereich Gemeinbedarfsflächen "Feuerwehr im Bestand", gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Planungsalternativen an anderer Stelle des Stadtgebietes boten sich – insbesondere wegen der verkehrsgünstigen und integrierten Lage der Brachfläche sowie der Nähe zum Standort des Bestandsmarktes – nicht an. Die teils bereits anthropogen überformte, teils brachliegende Fläche am südlichen Zentrumsrand bietet sich zudem für eine Wiedernutzbarmachung geradezu an. Das bestehende Siedlungsgebiet kann so stärker zusammenwachsen und die Grundund Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Modernisierungsvorhaben mit Verkaufsflächenerweiterung wird in diesem Bebauungsplan ein Sondergebiet "Nahversorgung" festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung allgemein zulässig sind sowie weitere ergänzende Angebote zur Abrundung der Nahversorgungsfunktion (z.B. gastronomische Angebote, Dienstleistungsangebote oder kleine Handwerksbetriebe). Für das Sondergebiet wurden außerdem Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche und des Sortimentsbandbreite und zur Beschränkung der Gebäudedimensionen aufgenommen:

- Durch Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors sind im Baugebiet insgesamt höchstens 1.729 m² Verkaufsfläche zulässig, wodurch einerseits die landesplanerischen Vorgaben (u.a. zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden) beachtet werden, das städtebaulich-funktionale Einfügen am Standort befördert und andererseits durch Bestimmung des Baugebietscharakters dem Nachbarschutz Rechnung getragen wird.
- Durch die Beschränkung der Bandbreite der Sortimente auf Angebote der Nahversorgung (mind. 75 % der Verkaufsfläche) und zugleich Beschränkung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf ein Randsortiment (max. 10 % der Verkaufsfläche) wird sichergestellt, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment errichtet werden. Hierzu wurde ebenfalls die anzuwendende Liste zentrenrelevanter Sortimente festgesetzt.
- Mit der Festsetzung eines Baufensters im östlichen Bereich des Sondergebietes, aber mit einem Abstand von 20 m zur Bundesstraße B 246 wird einerseits der vorgeschriebene Abstand zur Bundesstraße gesichert, andererseits ergibt sich daraus, dass die Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes westlich des Baufensters an der L 30 angeordnet werden, so dass Lärmeinwirkungen vom Parkplatz von den zukünftigen Nutzungen im Sondergebiet "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" abgeschirmt werden, ebenso von den Wohnhäusern an der Straße Baruther Vorstadt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl von 0,6 für Hauptanlagen und eine Oberkante für bauliche Anlagen von 50,0 m über NHN (entspricht 12 m über Gelände) bestimmt. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 für Nebenanlagen ist zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Baugebietes notwendig. Aufbauten oberhalb der Oberkante sind nur als Ausnahme zulässig.

Für die Gemeinbedarfsflächen wurden die derzeit ausgeübten und die mittelfristig beabsichtigten Nutzungen bestimmt:

In der westlichen Gemeinbedarfsfläche ist weiterhin die Feuerwehr angesiedelt und zulässig sowie Einrichtungen für das Vereinswesen. In der östlich gelegenen Fläche sind Kindertagesstätte, Verwaltungseinrichtungen, Vereins- und Gemeinschaftsräume, Jugendclub sowie dazugehörige Freiflächen allgemein zulässig

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,6 für Hauptanlagen und eine Höchstzahl der Vollgeschosse von II bzw. III bestimmt. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für Nebenanlagen ist zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Baugebietes notwendig.
- Der Schutz vor Lärmeinwirkungen wurde für den besonders betroffenen südlichen Bereich der östlichen Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" sichergestellt durch den Ausschluss öffenbarer Fenster und nicht verglaster Terrassen bzw. Balkone mit Ausrichtung zum Sondergebiet sowie eine Festsetzung zur schalldämmenden Ausführung der Außenbauteile. Für die gesamte östliche Gemeinbedarfsfläche ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Freiflächen der dort zulässigen Nutzungen nicht einem höheren Tag-Pegel als 60 dB(A) ausgesetzt werden. Gebäude mit Ausrichtung zur Privatstraße (Linie ABCDE) oder zum Sondergebiet sind zum Schutz vor dem einwirkenden Außenlärm luftschalldämmend auszuführen.

Die Privatstraße wurde so angeordnet, dass eine geordnete Verkehrserschließung für die beabsichtigten Nutzungen und störungsfreie Einfahrt in die angrenzende L 30 möglich ist. Technische Medien können innerhalb der Straße verlegt werden; die Flächen werden für die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorbereitet.

Im Plan wurden zudem eine private und eine öffentliche Grünfläche sowie Flächen und Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu vermeidender Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt, so z.B. zur versickerungsfördernden Bauweise von Wegen und zur Pflanzung von insg. 27 Bäumen. Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Beteiligung an einem externen Flächenpool wirksam ausgeglichen. Es liegen keine auch unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse vor, die der Durchführung des Bebauungsplans entgegenstehen; das über die Festsetzungen des Plans hinaus Notwendige ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der Festsetzungen des Plans sind keine negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten.

Die *frühzeitige Behördenbeteiligung* für beide Verfahren wurde im Juli und August 2018 durchgeführt, um den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden frühzeitig die Möglichkeit zu geben, zum Bebauungsplan und der parallel eingeleiteleiteten 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplans Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 26. Juli 2018 sowie durch die Auslegung im Juli und August 2018 über die beabsichtigte Entwicklung des brachliegenden Grünlands zu einem Sondergebiet und zu Gemeinbedarfsfläche informiert und konnte sich zur Planung äußern. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise flossen in die weitere Entwurfsbearbeitung ein.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu diesem Bebauungsplan erfolgte mit Schreiben vom mit Schreiben vom 09.08.2019. Vom 24.06.2019 bis 02.08.2019 sowie 22.08.2019 bis 30.09.2019 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwürfe von Plan und Begründung statt.

Aus der Öffentlichkeit gingen vier Stellungnahmen ein, von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gingen 27 Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die maximal zulässige Oberkante (OK) für bauliche Anlagen im Sondergebiet von 51,8 auf 50,0 m über NHN gesenkt. Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer stimmte dieser Änderung zu; eine erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB war somit nicht erforderlich.

Im Übrigen gab die förmliche Beteiligung der Behörden keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans materiell zu ändern.

Für die Begründung ergab sich lediglich redaktioneller Ergänzungsbedarf.

Einigen im Rahmen der Beteiligungen vorgetragenen Anregungen wurde nach Abwägung nicht oder nicht in vollem Umfang Folge geleistet. Diese sind im Folgenden inhaltlich wiedergegeben:

Behörde bzw. Beteiligter (bei realen Personen Kürzel); Gegenstadt des Hinweises	Abwägungsvorschlag
Ö1.3 (Öffentlichkeit) Die Westfassade des neuen Einzelhandelsbetriebs im Sondergebiet ist besonders exponiert und stellt die "Schauseite" des Gebäudes dar. Da keine Dachform vorgegeben ist, könnte das Gebäude mit einem Flachdach die maximale Oberkante ausnutzen. Dies würde sich nicht in die Bauhöhen und das Ortsbild der Umgebung einfügen.	Die Festsetzungen lassen nur Einzelhandelsbetriebe zu. Da es bereits einen Vorhabenträger gibt und Anlass der Planaufstellung die Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes ist, ist mit der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit leicht geneigtem Pult- oder Satteldach – so wie angekündigt – zu rechnen. Daher soll die Bauhöhe dieses Schrägdach ermöglichen.  Die Festsetzung der Dachform ist nicht erforderlich, da weder ein überdimensioniertes oder unförmiges Dach zu erwarten ist noch eine Verunstaltung des Ortsbildes durch einen überdimensionierten Fremdkörper im Eingangsbereich zu befürchten ist.
Ö1.4 (Öffentlichkeit)  Durch unbegrenzt zulässige Dachaufbauten im Sondergebiet ergibt sich eine verunstaltende Wirkung auf das Ortsbild. Festsetzungen zur Dachform sowie zur Lage, Höhenbegrenzung und Gestaltung von Dachaufbauten und technischen Anlagen sind daher zu treffen.	Dachbauten sind nicht unbegrenzt zulässig, sondern nur auf dem Wege einer Ausnahmeerteilung. Weitere konkretisierende Vorgaben zu Dachaufbauten sind daher nicht erforderlich.
Ö1.5, Ö1.7 (Öffentlichkeit) Es wird befürchtet, dass ohne die Einschränkung von Werbeanlagen das Ortsbild von Mittenwalde verunstaltet wird. (unter Beifügung einer Liste mit Vorschlägen zur Einschränkung von Werbung)	Die Gestaltungssatzung der Stadt Mittenwalde betrifft den historischen Ortskern und schränkt dort Werbeanlagen stark ein.  Der Bereich an der L30 ist jedoch durch neuere Bebauung und Verkehrsinfrastruktur geprägt, nicht durch historische Bebauung. Ein besonderes Schutzinteresse so wie im Ortskern besteht daher nicht. Vielmehr ist Werbung an Ausfallstraßen nicht unüblich. Eine negative Wahrnehmung der Stadt oder gar eine Verunstaltung des Stadtbildes oder Gefährdung des Verkehrs sind nicht zu befürchten.  Festsetzungen zur Beschränkung sowohl für freistehende als auch für fassadenmontierte Eigenwerbung und auch sonstige Werbeanlagen zur maximalen Größe und Anzahl

ebenso wie Festsetzungen zur architektonischen Einpassung hinsichtlich Größe, Breite, Proportion und Gliederung sind daher nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht erforderlich sind Festsetzungen zum Ausschluss von Werbeanlagen an Masten und dergl. Hochpunkten sowie das (ggf. zeitweise) Bekleben von Fenstern und Türen sowie die Beschränkung leuchtender Werbeanlagen sowie bewegter Bilder bei der Werbung.

### Ö1.6 (Öffentlichkeit)

Eine Gefährdung des Straßenverkehrs muss ausgeschlossen werden: Die Aufmerksamkeit der Autofahrer darf nicht durch Werbeanlagen abgelenkt werden. Der festgesetzte Abstand des Baufensters im Sondergebiet von 20 m zur Fahrbahn der B 246 reicht nicht aus.

Zum Belang der notwendigen Abstände und der Verkehrssicherheit an Bundesstraßen wurde das für Bundes- und Landesstraßen zuständige LBV beteiligt; es fand zusätzlich ein Abstimmungsgespräch statt. Von der Behörde wurden keine Einwände gegen Werbeanlagen und die Festsetzungen des Plans vorgebracht, nachdem die Forderung des LBV – Einhaltung des 20 m-Abstands – umgesetzt worden war.

Der Abstand reicht aus. Weitere Festsetzungen sind nicht nötig.

### Ö1.8 (Öffentlichkeit)

Auf der Westseite des Baufeldes im Sondergebiet soll ein Bereich für Anlieferung/ Entsorgung/ Müllcontainer festgelegt werden, damit diese nicht von der L 30 aus zu sehen sind. Ein Eindruck wie auf einem beigefügten Foto des großflächigen Einzelhandels im Mahlower Lückefeld soll vermieden werden.

Der in Mittenwalde geplante Einzelhandelsmarkt bzw. seine Ansichtsseite ist nicht mit der Rückfront eines viermal so großen älteren Kaufland-Marktes in Mahlow vergleichbar, der aus heutiger Sicht einen nicht integrierten Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels darstellt und über 5.700 m² Verkaufsfläche aufweist. Das in Mittenwalde geplante Vorhaben hat nur etwa ein Viertel dieser Verkaufsfläche. Mit einer potenziell "unästhetischen" Anordnung der Bereiche der Müllentsorgung und dergleichen zu den vom öffentlichen Raum aus (von der L 30 oder von der Privatstraße aus) bevorzugt wahrgenommenen Westseite oder Nordseite ist im eigenen Interesse des Vorhabenträgers nicht zu rechnen. Das im Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegende Bebauungskonzept lässt keinen Regelungsbedarf erkennen.

Festlegungen zum Standort der Ver-/Entsorgung und der Müllanlagen sind daher nicht erforderlich.

### Ö2.4 (Öffentlichkeit)

Durch die Korrektur des Planentwurfs vom Juni/Juli 2019 entfällt leider die geplante Grünfläche zwischen der L 30 im Westen und dem Baufenster, und das Gebäude im verschobenen Baufenster wird dominanter wahrgenommen werden. Das Baufenster sollte nochmals verschoben werden.

Die Verkleinerung der Grünflächen insgesamt lässt sich leider nicht vermeiden, wenn auf der (nach Korrektur) nun kleineren Sondergebietsfläche immer noch ein modernen Ansprüchen genügender Einzelhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen und einigen Ausgleichspflanzungen Raum finden soll. In der Bilanzierung ist der primäre Eingriff etwas kleiner, der Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen am Flächenpool der BADC ist aber etwas gestiegen. Die für das Stadtbild wichtige Eingrünung des Gesamtgeländes bleibt durch Festsetzungen gesichert. Das Baufenster im Sondergebiet soll nicht verschoben werden, denn die Stellplätze sollen auf der westlichen Seite kompakt angeordnet werden, und nach Süden ist der Abstand zum Fahrbahnrand der B 246 von mindestens 20 m einzuhalten. Der Eindruck einer übersteigerten Dominanz ist aber nicht zu befürchten, denn zum einen sind in der Umgebung bereits ähnlich große Baukörper vorhanden, zum anderen fällt das Gelände von der L 30 zunächst ab, und zum dritten wurde im Ergebnis der Abwägung die zulässige Oberkante für Gebäude im Sondergebiet um ca. 2 m gesenkt.

### Ö4.2 (Öffentlichkeit)

Lärmbelästigung durch den Einzelhandelsbetrieb sind zu befürchten (Ver- und Entsorgung, Heizung und Kühlung, Kunden-Pkw und Einkaufswagen usw.). Die Zufahrt zum Parkplatz muss nach Ladenschluss per Schranke geschlossen werden, um abendliche Fahrzeugbewegungen auszuschließen.

Die durch das Planvorhaben verursachten Lärmauswirkungen wurden gutachterlich geprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens herbeigeführt werden kann. Dazu müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren Auflagen und Nachweise erfolgen.

Lärmkonflikte durch Nutzung des Parkplatzes im Sondergebiet (Edeka) können nicht durch Festsetzung einer Schranke im Bebauungsplan gelöst werden, da das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage für betriebliche Maßnahmen (z.B. Festlegung von Öffnungs- und Schließzeiten) bietet. Eine Lösung wird gleichwohl durch andere Maßnahmen erreicht:

- Bewirtschaftung des Parkplatzes durch den Supermarkt-Betreiber
- Auflage an den Betreiber, eine Schranke zu errichten und zu betrieben. Dies ist bereits in der Baugenehmigung denkbar, aber auch nachträglich, falls die zuständige Behörde unzumutbare Lärmbelästigungen feststellt.
- Im Übrigen ergibt sich sowohl durch die Anordnung der Stellplätze westlich des Supermarkt-Gebäudes (Baufeld) als auch durch die zukünftige Bebauung auf der Fläche für Gemeinbedarf "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" eine Abschirm-Wirkung für das Grundstück des Stellungnehmers.

# Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Planung steht mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.729 m² ggf. im Widerspruch zu Ziel 2.12 LEP HR. Gemäß Abs. 1, Satz 1 des Plansatzes 2.12 darf die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreiten. Eine Zielkonformität sei dennoch gegeben, wenn die Bevölkerung in Mittenwalde nachweislich eine Kaufkraft generiere, die ein größer dimensioniertes Vorhaben der Nahversorgung rechtfertige.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu Ziel 2.12 des LEP HR, wonach die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreiten darf. Die raumordnerische Verträglichkeit und Zielkonformität wurde zunächst vor dem Hintergrund des noch geltenden LEP B-B gutachterlich belegt.

Nach Inkrafttreten des LEP HR zum 1.7.2019 war das Ziel 2.12 neu zu beachten und zu prüfen. Mit einer gesonderten Stellungnahme vom 11.9.2019 wies der Gutachter nach, dass eine größere Verkaufsfläche im Sondergebiet als 1.500 m² aus der örtlichen Kaufkraft in Mittenwalde zu rechtfertigen ist: Auch die im B-Plan eröffnete Gesamtverkaufsfläche trage letztlich nur zu einer partiell verbesserten Nachfragebindung im Stadtgebiet Mittenwalde bei und erschließe bei weitem nicht die Entwicklungspotenziale vor Ort.

Die Stellungnahme des Gutachters wurde der Gemeinsamen Landesplanung übersandt. Im Ergebnis bestätigte die Gemeinsame Landesplanung die im Gutachten belegte Verträglichkeit des Vorhabens und die Zielkonformität der Planung.

#### Landesamt für Umwelt

Bezüglich der TF Nr. 14.3 (passiver Schallschutz durch Dämmung der Außenbauteile) bestehen Bedenken:

 Passive Schallschutzmaßnahmen sind laut BVerwG zur Minderung gewerblicher Immissionen nicht zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 14.3 soll beibehalten werden – wegen des übrigen Außenlärms, der nicht aus gewerblichen Immissionen stammt, z.B. Verkehrslärm auf der Privatstraße.

Eine Lösung des Gewerbelärmkonfliktes im juristischen Sinn ergibt sich nur aus Abs. 1 und 2 der Festsetzung Nr. 14, nicht jedoch aus Abs. 3. Dieser stellt eine Selbstverpflichtung der Stadt dar, um den bestmöglichen Lärmschutz für schutzwürdige Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Kita) zu gewährleisten.

- Entlang der Linie ABCDE (Privatstraße) wurden maßgebliche Außenlärmpegel von 64 dB(A) ermittelt, entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Beim Neubau von Wohnungen ist der notwendige Lärmschutz bereits mit der aktuellen Energiesparverordnung baulich erfüllt. Die TF Nr. 14.3 ist daher aus Sicht des LfU nicht zulässig bzw. entbehrlich.

Im Plangebiet wirken Immissionen aus dem Gewerbe und Straßenverkehr. Festsetzungen zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm werden nicht festgelegt. Die Immissionen der Planstraße (Zubringer zur Gemeinbedarfsfläche) werden als bedeutsam benannt, da sich das Verkehrsaufkommen relevant erhöhen wird. Zur Minderung der Immissionen wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 10 km/h benannt. Die Maßnahme würde seitens des LfU begrüßt.

Wenn die festgesetzte Außenbauteildämmung bereits durch Vorschriften der aktuellen EnEV zur Wärmedämmung erfüllt wird, handelt es sich nicht um zusätzliche finanzielle Aufwendungen der Stadt Mittenwalde. Die Festsetzung dokumentiert jedoch die Auseinandersetzung mit der Thematik und den planerischen Vorsorgegrundsatz. Daher soll die textliche Festsetzung Nr. 14.3 beibehalten werden.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung – wie eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit – können nicht im B-Plan festgesetzt werden. Außerhalb dieses Planverfahrens kann die Gemeinde als Flächeneigentümerin der Privatstraße eine solche Geschwindigkeitsbegrenzung verfügen.

In der Zusammenschau aller Einwendungen und Anregungen, Planungsziele und tatsächlichen Bindungen ist festzustellen, dass die Planungskonzeption der Stadt sowie die Vorgaben aus gesetzlichen Regelwerken und höherrangigen Plänen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt wurden. Sämtliche getroffenen Festsetzungen wurden einzeln begründet. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander sprechen keine Gründe gegen die beabsichtigten Festsetzungen.

### WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBI, I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706).

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

### F. UMWELTBERICHT

# 24. Einleitung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Basis einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Nach der Anlage 1 zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) besteht der Umweltbericht aus folgenden Bestandteilen (zu § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2):

- 1. Eine Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
  - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;
- 2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:
  - a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
  - b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
    - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
    - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
    - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
    - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
    - ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;
- die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen;
- c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
- e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

## 3. zusätzliche Angaben:

- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,
- d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Der hiermit vorgelegte Umweltbericht entspricht den vom Gesetz geforderten Inhalten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB von der Stadt Mittenwalde festgelegt (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht).

# 25. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung"

	Bestand	Planungsziele
Beschrei- bung des Gebietes im Zeitpunkt der Planaufstel- lung	Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Mittenwalde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich verschiedene bauliche Anlagen der Wache der Freiwilligen Feuerwehr.  Das Areal wird im nordwestlichen Bereich durch die Freiwillige Feuerwehr genutzt. Südlich und südöstlich befindet sich brachliegendes Grünland.	Das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr soll geordnet und die Erschließung qualifiziert werden. Zudem soll auf dem brachliegenden Grünland eine gewerbliche Nutzung eröffnet werden, um auch zukünftig die wohngebietsnahe Versorgung zu sichern. Zugleich soll auf der brachliegenden Fläche zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" entwickelt werden. Ziel der neuen Gemeinbedarfsfläche ist es, aktuellen und zukünftigen Bedarf bei sozialen und verwaltungstechnischen Einrichtungen zu decken.  Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs liegt bei ca. 1,65 ha.
Art und Maß der Bebauung	Die Flächen im Plangebiet sind bereits im Bestand zum Teil versiegelt (Versiegelungsrad ca. 30 %): Straßen, Wege, Platzflächen und Anlagen der Feuerwehr sind vorhanden.	Das Plangebiet soll durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO und von Gemeinbedarfsflächen einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung leisten.  Auf dem Gelände soll die bestehende Gebäudesubstanz weiter genutzt und vorhandene Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die nachfragegerechte Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen wird eröffnet. Die Erschließung wird über eine Zufahrt von der Landesstraße L30 erfolgen.

	Bestand	Planungsziele
Verkehrliche Erschließung	Im Bestand ist eine Hauptzufahrt, welche an die Landesstraße L30 anschließt, vorhanden. Des Weiteren befindet sich ein Ein- und Ausfahrtsbereich der Feuerwehr ebenfalls an der Landesstraße, die ausschließlich durch Fahrzeuge der Feuerwehr genutzt wird.	dene Zufahrt auf Höhe des Kreuzungsbereichs Baruther Vorstadt / Rathausstraße verschoben, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu ermöglichen. Der Ein- und Aus-

#### 26. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Abwägungsrelevante Ziele des Umwelt-	Art und Weise, inwieweit da
schutzes aus Fachgesetzen	Planung berücksichtigt wird

# Umweltbezogene Grundsätze der Raumordnung

# Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Grundsätze aus § 5 Abs. 2,3 und 4 LEPro 2007:

Die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro2007 sehen bauliche Entwicklungen vorrangig in vorhandenen Siedlungsbereichen vor. Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind zu bevorzugen.

Die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels ist im § 5 Abs. 4 LEPro 2007 verankert sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

# as Ziel in der ď

### Vorrang der Innenentwicklung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt sich nicht nur unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen an, sondern ist ebenfalls von Hauptverkehrsstraße umgeben. Demnach handelt es sich um eine bereits integrierte Siedlungslage. Dem Grundsatz zur baulichen Entwicklung vorhandener Siedlungsbereiche wird entsprochen.

#### Verkehrssparende Siedlungsstrukturen

Die Erschließung des Standortes soll über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Straße "An der Feuerwehr" erfolgen. Damit werden der großflächige Einzelhandelsbetrieb und die Gemeinbedarfsflächen an den Hauptverkehrsweg der Stadt angebunden, die vorhandene Infrastruktur genutzt und somit eine signifikante Erhöhung der Verkehrsströme in der Umgebung vermieden. Die zentrale Lage des Geltungsbereichs ermög-

licht es, z. T. bereits vorhandene Infrastrukturen, wie auch das ÖPNV-Angebot, zu nutzen. Dem Grundsatz, verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben, wird damit entsprochen.

# <u>Stärkung innerstädtischen Einzelhandels/Sicherung verbrauchernahe Versorgung</u>

Um die wohngebietsnahe Versorgung auch zukünftig zu sichern, muss der vorhandene Lebensmittelmarkt modernisiert werden. Das ist auf dem aktuellen Standort nicht möglich. Daher wurde eine Fläche in unmittelbarer Umgebung favorisiert, da nur so die Nahversorgung im südlichen Bereich der Stadt Mittenwalde gehalten werden kann. Dem Grundsatz § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird damit entsprochen.

# sonstige Erfordernisse des LEP B-B siehe vorangegangene Ausführung.

# Regionalplan Lausitz-Spreewald und seine Teilregionalpläne

Ein neuer Regionalplan befindet sich zurzeit in Aufstellung. Für die Ziele und Grundsätze bezüglich der zentralörtlichen Gliederung wird auf die Aussagen des LEP B-B verwiesen.

Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse des Teilregionalplans "Gewinnung und Sicherung oberflächlicher Rohstoffe" sowie "Windenergienutzung" sind mit der vorliegenden Planung vereinbar.

Zur Vereinbarung der Ziele, Grundsätze und

# Beachtenspflichtige Ziele des Umweltschutzes

# Umweltbezogene Ziele der Raumordnung

# Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

<u>Ziel 4.2</u>: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

<u>Ziel 4.7 Abs. 1:</u> Zulässigkeit von großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten.

# Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird

Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen Mit der Lage des Geltungsbereichs wird an die vorhandene Siedlungsstruktur der Stadt Mittenwalde angeschlossen. Demnach wird dem Ziel entsprochen.

Bedingungen für großflächigen Einzelhandel Die geplante Verkaufsfläche beträgt rund 1.500 m². Damit entspricht der geplante Lebensmittelmarkt im Sinne des Bauplanungsrechts einem großflächigen EinzelhandelsZiel 4.7 Abs. 6: Großflächiger Einzelhandel ist auch außerhalb von Zentralen Orten zulässig, wenn dieser überwiegend der Nahversorgung dient (Verkaufsfläche max. 2.500 m², mind. 75% des Sortiments dienen der Nahversorgung nach Tabelle 4 Nr. 1.1) und der Standort im städtischen Kernbereich oder einer in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

<u>Grundsatz 2.4:</u> Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und amtsangehöriger Gemeinden soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs abgesichert sein.

# Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Ziel 2.7 LEP HR: Es gilt das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot. Demnach darf das großflächige Einzelhandelsvorhaben zentrale Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Ziel 2.12 LEP HR: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch außerhalb von Zentralen Orten zulässig, wenn

- das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient,
- der Standort sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet,
- die gesamte vorhabenbezogenen Verkaufsfläche 1500 m² nicht überschreitet und
- der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche angeboten wird.

betrieb. Mit der textlichen Festsetzung TF 1.1 Abs. 3 wird festgesetzt, dass mindestens 75% der Verkaufsfläche für Warensortimente der Nahversorgung dienen müssen. Die Standortverlagerung findet innerhalb des Siedlungszusammenhangs im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Mittenwalde statt. Zwingender Grund für die Verlagerung ist die fehlende Erweiterungsmöglichkeit am Altstandort. Die Erweiterung, welche ebenfalls aus der Modernisierung des Marktes resultiert, dient der Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung.

Dem Ziel 4.7 Abs. 6 und dem Grundsatz 2.4 des LEP B-B wird entsprochen.

# Bedingungen für großflächigen Einzelhandel nach LEP HR

Den Ziel-Vorgaben 2.7 und 2.12 des LEP HR wird entsprochen. In Ergänzung der Festsetzung zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet und der Begrenzung der Kernsortimente auf nahversorgungsrelevante Waren, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche eines jeden Einzelhandelsbetriebs auf 1.500 m² begrenzt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch die kleinräumige Verlagerung und Erweiterung keine städtebaulichen oder raumordnerischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Planstandort befindet sich an zentraler Stelle im Stadtgebiet und schließt an die Straße Baruther Vorstadt an, in deren nördlichem Verlauf sich kleinteilige Einzelhandelsund Dienstleistungsangebote befinden; einen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich gibt es im Stadtgebiet von Mittenwalde nicht.

#### Abwägungsrelevante Ziele des Umwelt-Art und Weise, inwieweit das Ziel in der schutzes aus Fachplänen (jeweils Kurz-Planung berücksichtigt wird darstellung) Umweltrelevante Ziele aus Landschaftsprogramm Brandenburg (Stand 12/2000) Das Entwicklungskonzept des Landschafts-Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes programms (Maßstab 1:300.000) enthält für "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und die Landschaftsräume südlich und östlich Nahversorgung" und der Entwicklung von teilweise unbebauten Flächen der Freiwillides Untersuchungsgebiet (UG) die Darstellung "Entwicklung der Freiräume im Berliner gen Feuerwehr werden teilweise die Ziele Umland". des Landschaftsprogramms Brandenburg berührt. Die Themenkarten enthalten weitere Zieldar-Sinne des Bodenschutzes und des Flächenstellungen, welche den Änderungsbereich sparens wird die zulässige Versiegelung tangieren, jedoch flächenkonkret nicht unbedurch Festsetzung einer Grundflächenzahl dingt betreffen: (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese darf nur Schutzgut Arten und Lebensgemeinschafdurch Nebenanlagen im Sondergebiet um ten: Schutz und Entwicklung eines großräubis zu einer GRZ von 0,9 und in den Gemeinmigen Biotopverbundes von Niedermooren bedarfsflächen um bis zu GRZ 0,8 überund grundwassernahen Standorten schritten werden. Schutzgut Boden: Erhalt bzw. Regeneration Durch die Entwicklung einer Fläche im Siedgrundwasserbeeinflusster Mineralböden der lungszusammenhang wird das Ausweichen Niederungen, standortangepasste Bodenauf Flächen im unberührten Außenbereich nutzung vermindert bzw. eingeschränkt, was dem Schutzgut Wasser: Sicherung der Grund-Schutzgut Boden dient. wasserbeschaffenheit in Gebieten mit vor-Durch die sehr gute Anbindung an das vorwiegend durchlässigen Deckschichten. handene Verkehrsnetz und das städtische Gefüge ist das Plangebiet nicht nur mit dem Schutzgut Klima/ Luft: Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstau-PKW, sondern auch fußläufig, mit dem Rad gebieten mit stark reduzierten Austauschsowie mittels ÖPNV erreichbar. verhältnissen Zur Regeneration des Grundwassers wurden im Bebauungsplan öffentliche und pri-Schutzgut Landschaftsbild: Pflege und Vervate Grünflächen festgesetzt. Teilweise besserung des vorhandenen Eigencharakwerden Vorgaben für Anpflanzungen in den ters/ bewaldet (Notteniederung u.a.). Grünflächen getroffen: dies dient der Schaf-**Schutzgut Erholung**: fung von Lebensräumen sowie von Futter-Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume möglichkeiten für Brutvögel. im Berliner Umland für die Naherholung Zusätzlich werden Pflanzungen von Bäumen im Sondergebiet sowie in den Gemeinbedarfsflächen textlich festgesetzt. Dies dient zusätzlich der Staubbindung, zur Schattenbildung und dadurch dem lokalen Klima.

Umweltrelevante Ziele aus dem Landschaftsrahmenplan Zossen - Königs

Wusterhausen (1994)

Da der Landschaftsplan der Stadt Mittenwalde (1998) die Ziele bereits aus dem LRP entwickelt hat, wird der LRP nicht gesondert ausgewertet.

# Umweltrelevante Ziele aus dem Landschaftsplan Amt Mittenwalde (1998)

Die Karte "Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept" stellt für den Änderungsbereich folgende Flächentypen bzw. Entwicklungsziele dar:

- Gemeinbedarfsfläche (Bestand),
   Westen und Norden des UG
- Dorfgebiet (Bestand), Nordosten des UG
- Entwicklungsziel Sukzessionsfläche (Osten des UG, Flurstück 143)

Auf Grund der Aktualität wird auf die Aussagen vom landschaftsplanerischen Beitrag zum Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde mit Stand vom Dezember 2011 zurückgegriffen.

# Landschaftsplanerische Bericht zum Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde (2011)

Im landschaftsplanerischen Beitrag ist das Plangebiet nicht unter den "geplanten Siedlungsflächen" aufgelistet. Mit der vorliegenden Planung werden die geplanten Entwicklungsziele berührt. Die bereits vorhandene ÖPNV-Anbindung sowie die zentrumsnahe Lage sprechen für eine Entwicklung der bereits integrierten Siedlungsfläche. Darüber hinaus sollen mit der Ordnung und Qualifizierung der Gemeinbedarfsfläche Bedarfe der Stadt – soziale Infrastruktur – gedeckt werden. Mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern werden durch die textlichen Festsetzungen TF 9 bis 14 vermindert und teilweise kompensiert.

Umweltrelevantes Ziel aus	Art und Weise, inwieweit das Ziel in der
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Planung berücksichtigt wird
Buchstabe e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Emissionen werden vermieden, indem ein Standort gewählt wurde, der sich unmittelbar an einer bedeutenden Verkehrsachse im Mittenwalder Stadtgebiet befindet. Aufgrund der geringfügigen Standortverlagerung des Einzelhandelsbetriebs werden keine signifikanten Verkehrserhöhungen in der Umgebung erwartet. Darüber hinaus werden im B-Plan textliche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen.  Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist auf Genehmigungsebene zu klären.
Buchstabe f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Der Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien für den Eigenbedarf oder z. T. darüber hinaus, nicht entgegen (z. B. Photovoltaik-Dachanlagen). Im Rahmen der Genehmigung wird geprüft, ob die Gebäude die aktuellen Energiestandards erfüllen.
Buchstabe g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz- rechts	Sofern die unter Buchstabe g) genannten Pläne spezielle Aussagen zum Plangebiet enthalten, wird darauf in den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern eingegangen.
Buchstabe h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverord- nung zur Erfüllung von Rechtsakten der Eu- ropäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Aufgrund der vergleichsweisen zentralen Lage des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs und der geringfügigen Standortverlagerung werden keine signifikanten Erhöhungen der Verkehrszahlen für die Umgebung erwartet. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität gewährleistet.

Abwägungsrelevante Umweltbelange	Art und Weise, inwieweit der Belang in
aus § 1a BauGB	der Planung berücksichtigt wird
Bodenschutzklausel	Mit der baulichen Entwicklung und Qualifizie-
	rung von Siedlungsflächen geht zwangsläu-
	fig auch eine zusätzliche Inanspruchnahme
	von Bodenflächen einher. Die Alternativen-
	prüfung hat jedoch ergeben, dass keine an-
	dere Fläche für eine wohngebietsnahe Ver-
	sorgung sowie zur Deckung der Bedarfe

Umwidmungssperrklausel in Bezug auf	nach sozialer Infrastruktur im Siedlungsbereich vorhanden ist, die reaktiviert werden könnte. Daher ist die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen erforderlich.  Mithilfe der Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen.  Bei der im Plangebiet befindlichen unbebau-
landwirtschaftliche Flächen	ten Fläche handelt es sich um brachliegendes Grünland. Im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan Stadt Mittenwalde ist dieses Grünland als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Aufgrund der nur geringen Größe von ca. 0,4 ha - und der Lage – zwischen zwei Hauptverkehrsachsen –, werden keine hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.
Waldflächen	Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.
für Wohnzwecke genutzte Flächen	Für Wohnzwecke genutzte Flächen werden geringfügig in Anspruch genommen. Gemäß den Darstellungen im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan werden 0,1 ha gemischte Baufläche nordöstlich im Plangebiet in Anspruch genommen. Aktuell wird diese Baufläche als privater Hausgarten genutzt, der einen dichten Strauch- und Baumbestand aufweist. Folglich werden keine hochwertigen Flächen für Wohnnutzung in Anspruch genommen.
<ul> <li>Klimaschutzklausel</li> <li>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</li> <li>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</li> </ul>	Auswirkungen auf das Klima sind durch die Nutzung, wenn überhaupt, nur im geringen Maße zu erwarten. Zur Anpassung an den Klimawandel werden Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt, um diese Flächen von einer Versiegelung frei zu halten. In den privaten Grünflächen werden Versickerungsmulden angelegt, um anfallendes Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Dies dient dem lokalen Kleinklima und der Anreicherung des Grundwassers.

Umweltbelange gemäß BNatSchG und WHG	Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt wird
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG Das Naturschutzgebiet "Prierow See", "Umgebung Prierowsee" und "Sutschketal" befindet sich in ca. 3 km Entfernung zum Geltungsbereich.  Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG Das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" befindet sich in einer Entfernung von rund 0,6 km zum Plangebiet.  Naturparke gem. § 27 BNatSchG	Aufgrund der räumlichen Distanz des Plangebietes zu den Naturschutzgebieten kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete oder seiner Bestandteile kommt.  Aufgrund der Entfernung zwischen Vorhabenstandort und Landschaftsschutzgebiet ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets führt.
- nicht vorhanden -  Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG und geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG - nicht vorhanden -	-
FFH-Gebiete; EG Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete); Natura 2000 gem. § 31 ff. BNatSchG  Ca. 3 km entfernt: FFH-Gebiet Prierowsee und Umgebung Prierowsee  Ca.3 km entfernt: FFH-Gebiet Sutschketal Vogelschutzgebiet: nicht vorhanden  Wasserschutzgebiete	Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich in ausreichend großer Entfernung zum Vorhabenstandort, sodass Beeinträchtigungen der geschützten Arten ausgeschlossen werden können.
- nicht vorhanden -	_

# 27. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die für die bauleitplanerische Umweltprüfung zentrale "Rahmenvorschrift" des § 2 Abs. 4 BauGB enthält die Aufforderung an die Gemeinde, dass für jeden Bauleitplan festzulegen ist, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Gemeinde entscheidet bei dieser Festlegung auch darüber, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann". Die relevanten Prüfpunkte sind in der Anlage 1 zum BauGB enthalten.

Die aufgelisteten Prüfpunkte der Anlage 1 sind nur unter der Voraussetzung inhaltlich abzuarbeiten, als eine Festlegung der Gemeinde ergibt, dass der Untersuchungsaspekt sowohl nach Wissenstand und Prüfmethode inhaltlich zu bewältigen ist als auch angemessenerweise verlangt werden kann. Soweit sich bestimmte Prüfpunkte als schlechterdings nicht oder als nur

mit unverhältnismäßig hohem Aufwand untersuchungsfähig erweisen, obliegt es der Gemeinde zu entscheiden, dass Gutachten hierzu nicht eingeholt werden müssen. Es besteht insoweit keine Aufklärungspflicht.

Eine Prüfung dürfte dann überzogen und unangemessen sein, wenn der Erkenntnisgewinn im Zuge einer zu veranlassenden Untersuchung voraussichtlich einen sehr hohen (kostenintensiven und/oder lange währenden) Prüfaufwand voraussetzt, aber die Untersuchung auf das gemeindliche Abwägungsergebnis keinen Einfluss haben wird, weil sie zu unbedeutend sein wird.

Die Gemeinde macht ihre Vorgaben zudem abhängig von den Empfehlungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit diese sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern (Scoping).

Im vorliegenden Verfahren gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende umweltbezogenen Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes ein:

Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald (10.08.2018):

Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
- Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie den §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:
- Im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte bereits eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter. Der dargestellte Umfang ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend, um eventuelle Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt darzulegen. Die Methoden und Mindeststandards bei der Artenerfassung sollten sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards orientieren.
- Die grünordnerischen Festsetzungen (private und öffentliche Grünflächen) sind zu konkretisieren. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten und durch konkrete Maßnahmen im Plangebiet festzusetzen. Dauerhaft zu entsiegelnde Flächen gehen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein und werden von der künftigen Versiegelung abgerechnet. Der Entwurf enthält keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen.
- Auf dem Planteil sind textliche Festzungen zu den Pflanzarten (Pflanzliste) und Baumschulqualitäten zu integrieren. Externe Maßnahmen sind durch städtebauliche Verträge zu sichern.
- Im Plangebiet befinden sich Bäume die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde geschützt sind. Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Sollten Bäume gefällt werden ist ein Antrag bei der Stadt Mittenwalde einzureichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Abwägungsvorgang der Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des Umweltberichts in der Begründung dokumentiert.

Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt im vorliegenden Fall durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans. Weiterhin sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen: Entlang der Straße "Am Scheunenviertel" soll straßenbegleitend eine mindestens 3m breite und dabei 120 m² große Strauchpflanzung erfolgen. Für die übrigen im Plangebiet nicht zu kompensierenden Eingriffe soll ein Flächenpool der BADC (Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH) in Anspruch genommen werden.

Zu a) Dem Hinweis wird gefolgt. Die Vorschriften des BauGB zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung werden beachtet. Der für den Bebauungsplan anzufertigende Umweltbericht basiert auf den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Stadt Mittenwalde – für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung erfolgen soll. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden angemessenerweise verlangt werden kann. Die Frage der Angemessenheit hängt davon ab,

- a) ob die Prüfung überhaupt möglich ist
- b) ob der Wert der zu erwartenden Erkenntnis so hoch ist, dass der zu betreibende Prüfaufwand zu rechtfertigen ist.

Das Ergebnis zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen und damit der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Ebenfalls werden im Umweltbericht Aussagen zu möglichen Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB getroffen (siehe Kapitel 34.2).

Zu b) Die Hinweise zum Untersuchungsumfang des Bebauungsplanes werden dankend zur Kenntnis genommen. Der Gesamtflächennutzungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" werden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eingehend betrachtet sowie auf mögliche Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB eingegangen.

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzbericht bilden die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht. Basierend auf den Fachberichten werden textliche sowie zum Teil zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zu Anpflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Versickerung von Regenwasser getroffen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (siehe Kapitel 32).

In der Ausgleichsbilanzierung wird die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde berücksichtigt.

#### Untere Wasserbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald (10.08.2018):

Es sind Aussagen zu Auswirkungen auf das Grundwasser und Oberflächenwasser anhand des Grundwasserflurabstandes und der vorhandenen Bodenschichten zu erbringen.

### Berücksichtigung der Empfehlung der Behörde:

Auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrags und des geotechnischen Berichts werden Aussagen zu Oberflächen- oder oberflächennahen Grundwasser in den Umweltbericht aufgenommen.

In der privaten Grünfläche werden Versickerungsmulden angelegt, um das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

### Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (30.07.2018):

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Umweltprüfung die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten wesentlichen Emissionsquellen darzustellen und deren bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erörtern. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes kommt der Abarbeitung von Anlage 1 Nr. 2 BauGB besondere Bedeutung zu. Die ermittelten immissionsrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit sind zu beschreiben. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Bewertung zu berücksichtigen und gegebenenfalls notwendige Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

### Berücksichtigung der Empfehlung der Behörde:

Alle wesentlichen Emissionsquellen – innerhalb und außerhalb des Plangebiets - sowie die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden im Umweltbericht bezogen auf das Schutzgut Mensch erläutert. Die Ergebnisse der Immissionsprognose werden in der Bewertung berücksichtigt. Schallminderungsmaßnahmen werden für die Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" festgesetzt.

Das Ergebnis zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung der Stadt Mittenwalde ergibt sich im Einzelnen aus dem Prüfprotokoll, welches als Anlage dem Umweltbericht beigefügt ist und damit Bestandteil des Umweltberichts ist. Diese Übersicht ist aus Anlage 1 zum BauGB abgeleitet, so dass sich aus dieser Festlegung auch ergibt, inwieweit ggf. einzelnen Aspekte der Anlage 1 zum BauGB nicht vertieft behandelt werden sollten.

28. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

# 28.1. Beschreibung der Planung und seiner Wirkfaktoren

Die (nachfolgende) Beschreibung der Auswirkungen soll den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

#### Wirkfaktoren

Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:

 Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

Wirkfaktoren sind Vorgänge, die geeignet sind, Beeinträchtigungen und damit Funktionsveränderungen hinsichtlich des Erhaltungszustands der Populationen geschützter Tierarten auszulösen. Zu unterscheiden sind:

- baubedingte Faktoren, welche in Verbindung mit der Bauphase entstehen,
- anlagebedingte Faktoren, welche im Zusammenhang mit den künftigen Bauwerken und Flächennutzungen stehen, sowie
- betriebsbedingte Faktoren, welche im Zusammenhang mit der geplanten dauerhaften Nutzung auftreten.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist hinsichtlich der Tierwelt überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen, siehe Erläuterungen unten.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Zu den bauvorbereitenden Arbeiten zählen die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Roden der Stubben, Entfernung von Sträuchern und sonstiger Vegetation – Zierrasen, Trittrasen, ruderale Grasfluren) und das Umsetzen einer Garage der Freiwilligen Feuerwehr sowie eines Trafohäuschens.

Während des Baubetriebs kommt es i.d.R. zu akustischen und optischen Wirkungen (u.a. Lärm, Bewegungsreize, Auswirkungen durch Lichtreize z.B. Beleuchtung der Baustelle).

#### Anlagebedingte Wirkungen

Bei Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans kommt es zu Biotopverlusten bzw. zu einer starken Veränderung von Biotopflächen auf ca. 1,0 ha Fläche. Auch im Bereich einer privaten

Grünfläche treten voraussichtlich Gehölzverluste ein, da die Fläche für die Regenwasserversickerung vorgesehen ist. Dem stehen Begrünungsmaßnahmen auf ca. 2.700 m² (0,27 ha) gegenüber.

Aufgrund der überwiegend eingeschränkten Vitalität der vorhandenen Bäume wurden nur wenige Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Als worst-case ist mit der Fällung von 43 gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist zu rechnen. Sieben Pappeln mit Stammumfängen > 150 cm können nicht erhalten werden, darunter sind mind. zwei Höhlenbäume.

Da die Fällung von Höhlenbäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht vermeidbar ist, kommt es zum Revierverlust für den Feldsperling.

Der Verlust von Baum- und Strauchbeständen, einschließlich jungen Robinien-Vorwäldern, betrifft ca. 2.350 m².

Darüber hinaus gehen Zierrasen, ruderale Gras- und Staudenfluren sowie ein kleiner Ziergarten verloren (gesamt: ca. 7.000 m²).

Mit Umsetzung der Planung ist mit einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen (Bäume, Sträucher) zu rechnen. Die bislang im Plangebiet lebenden Brutvogelarten werden verdrängt. Hinsichtlich vorhandener Höhlenbäume ist ebenfalls weitgehend mit einem Verlust zu rechnen.

### Betriebsbedingte Wirkungen

Grundsätzlich kann es durch den Betrieb eines Supermarkts sowie im Rahmen zukünftiger Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Kindertagesstätte, Jugendclub, Verwaltung) zu Störungen des Brutgeschehens von Vögeln kommen (Lärmwirkungen u.a. durch Verkehr, optische Wirkungen, Scheuchwirkungen durch Menschen). Im UG haben sich jedoch aufgrund vorhandener Vorbelastungen (Lärmwirkungen, optische Wirkungen der angrenzenden Straßen, Scheuchwirkungen durch Menschen, Übungsbetrieb Feuerwehr) nur störungsunempfindliche Arten angesiedelt. Dies trifft auch auf potentielle Vogelreviere östlich des Sondergebietes sowie östlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche zu. Potenzielle betriebsbedingte Wirkungen auf direkt (östlich) angrenzende Lebensräume sind zu betrachten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Tierarten spielen beim betrachteten Vorhaben insgesamt eine geringe Rolle, da die besiedelten Habitate bereits anlagebedingt großflächig verloren gehen.

# 28.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Reptilienfauna im Bereich des Bebauungsplanes Stadt Mittenwalde "An der Feuerwehr – Gemeindebedarf und Nahversorgung", Stand 10.10.2018
- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

 Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

### Brutvögel

## Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Zur Erfassung der Brutvögel wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen fünf Begehungen zwischen April und Juli 2018 durchgeführt. Dabei konnten 11 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um landesweit häufige bis sehr häufige Arten (Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Feldsperling, Grünfink, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Star, Stieglitz).

Der Star ist nach der Roten Liste Deutschlands gefährdet. Der Feldsperling wird lediglich auf der Vorwarnliste geführt. Von den nachgewiesenen Arten ist keine im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet. Bis auf Feldsperling, Star und Stieglitz weisen alle Arten einen stabilen (im Einzelfall zunehmenden) Trend auf. Es handelt sich überwiegend um Arten, die im Baum- oder Strauchbestand frei brüten und ihre Nester in jedem Jahr neu anlegen. Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling und Star sind Höhlenbrüter, deren Niststätten ganzjährig geschützt sind.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung</u> voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Aufgrund ähnlicher Habitatstrukturen östlich des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass sich auch das Vorkommen der Brutvögel nicht wesentlich von den im Plangebiet nachgewiesenen Arten unterscheidet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Mit Umsetzung der Planung ist mit einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen (Bäume, Sträucher) zu rechnen. Vorhabenbedingt kommt es zum Quartierverlust für Höhlenbrüter (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star).

Hinsichtlich vorhandener Höhlenbäume ist ebenfalls weitgehend mit einem Verlust zu rechnen.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>

In der östlichen Umgebung des Plangebiets kann es durch den Betrieb des geplanten Supermarkts zu Scheuchwirkungen auf die dort lebenden Brutvögel kommen. Im dort vorhandenen jungen Robinienbestand sind lediglich Freibrüter zu erwarten, welche häufig und nicht gefährdet sind. Demnach ergeben sich weder bau- noch betriebsbedingt erhebliche negative Auswirkungen.

# Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots hinsichtlich besonders geschützter Vogelarten sind sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollen im Zeitraum 1.3.-30.9. Gehölze gefällt werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Fällungen zu Störungen des Brutgeschehens, Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln führen.

### Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung:

Da die Fällung von Höhlenbäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht vermeidbar ist, kommt es zum Revierverlust für den Feldsperling. Es sind entsprechend Ersatzquartiere anzubieten:

- Feldsperling: 1 Ersatzquartier

Der Nistkasten soll auf dem Park-artigen Gelände westlich des Rathauses aufgehängt werden (Flurstück 405). Das Quartier ist vorzugsweise im Baumbestand, mit einer Ausrichtung nach Südwesten bis Südosten, in mind. 3 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Ein dauerhaft freier Anflug ist sicherzustellen.

Der Nistkasten ist spätestens zu Beginn der Brutperiode (bis Ende Februar), welche auf die Baumfällungen im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" folgt, im oben benannten Bereich anzubringen. Die weiteren Details ergeben sich aus dem Baugenehmigungsverfahren.

### Sondergebiet "Nahversorgung":

Da die Fällung von Höhlenbäumen im Sondergebiet "Nahversorgung" nicht vermeidbar ist, kommt es zum Verlust von Fortpflanzungsstätten von Blaumeise, Kohlmeise und Star. Entsprechend sind Ersatzquartiere mind. im Verhältnis 1:1 zu planen, bei gefährdeten Arten (Star) die doppelte Anzahl:

- Blaumeise: 1 Ersatzquartier
- Kohlmeise: 1 Ersatzquartier
- Star: 2 Ersatzquartiere

Die Größe und Bauweise des Quartiers richtet sich nach der betroffenen Art. Die Quartiere können an älteren Bäumen oder an Gebäuden verortet werden. Sie sind vorzugsweise mit einer Ausrichtung nach Südwesten bis Südosten, in mind. 3 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Ein dauerhaft freier Anflug ist sicherzustellen.

Die weiteren Details ergeben sich aus dem Baugenehmigungsverfahren.

Bei Beachtung einer CEF-Maßnahme (Ersatzquartiere) können Tatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 für den Feldsperling vermieden werden. Bezüglich des Habitatverlusts von Kohlmeise, Blaumeise und Star sind vorgezogene CEF-Maßnahmen nicht möglich. Es ist eine FCS-Maßnahme vorgesehen.

Weiterhin soll entlang der Straße "Am Scheunenviertel" eine 120 m² große, mindestens 3m breite Strauchpflanzung erfolgen. Die Maßnahme schafft geeignete Lebensräume für die Tierwelt (Brutvögel, Insekten und weitere Tierarten).

#### Fledermäuse

### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Hinsichtlich des Baumbestands im Plangebiet wurde eine Potenzialeinschätzung durch T. Teige vorgenommen.

Der Baumbestand weist nur wenige potentielle Quartierstrukturen (Höhlenbäume) auf, welche durch Fledermäuse genutzt werden können. Aufgrund des überwiegend geringen Alters der Bäume sind nur wenige Höhlenbäume vorhanden. Baumhöhlen mit einer Eignung als Wochenstube oder Winterquartier sind nicht vorhanden. Es ist allenfalls mit Tagesquartieren (Wechselquartieren von Männchen) zu rechnen. Das Gebiet besitzt hinsichtlich des Quartierangebots und geeigneter Jagdhabitate insgesamt eine geringe potenzielle Wertigkeit für Fledermäuse.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Baumbestand nur wenige potentielle Quartierstrukturen (Baumhöhlen, selten Spalten oder Risse) aufweist, welche durch kleine Fledermausarten genutzt werden können. Größere Baumhöhlen mit einer Eignung als Wochenstuben oder Winterquartiere sind nicht vorhanden. Es ist allenfalls mit Tagesquartieren (Männchenguartieren) zu rechnen.

An der Garage der Feuerwehr (Metallcontainer) sowie am Trafohäuschen können Fledermausquartiere ausgeschlossen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem dauerhaften, nicht vermeidbaren Verlust von Höhlenbäumen. Somit entfallen Quartierangebote für Fledermausarten. Potenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen im Bereich des Baumbestandes und angrenzender Freiflächen sind ebenfalls von einem Flächenverlust betroffen.

# Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Fäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollen im Zeitraum 1.3.-30.9. Höhlenbäume gefällt werden, muss mittels Sichtung durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden, dass die Fällungen zu Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen führen.

Werden bei der Kontrolle durch den Fachgutachter Fledermausquartiere (auch Tagesverstecke) in zu fällenden Bäumen festgestellt, so muss für einen Ausgleich in Form von Ersatzquartieren gesorgt werden. Die Details ergeben sich aus dem Baugenehmigungsverfahren.

### Reptilien

### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Zum Nachweis der Zauneidechse wurden vier Begehungen zwischen April und Juli 2018 durchgeführt. Dabei wurden auf dem Gelände keine Zauneidechsen nachgewiesen. Das Plangebiet weist nur eine geringe Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse auf. Die Bereiche südlich des Feuerwehrstandorts, mit großflächig verdichteten Böden, besitzen keine Eignung für die Art.

Die östlich angrenzenden Bereiche (Robinien-Vorwälder, ruderale Grasfluren sowie weiter östlich, Westhang des Mühlenbergs mit lichten und beschatteten Bereichen) weisen teilweise eine Eignung für Vorkommen der Zauneidechse auf. Weiter östlich befindet sich mit

einer aufgelassenen Bahntrasse ein potenzieller Wanderkorridor und Lebensraum der Zauneidechse. Jedoch hat offensichtlich keine Einwanderung der Art bis in den Untersuchungsraum hinein stattgefunden.

Zauneidechsen oder andere streng geschützte Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Im Geltungsbereich wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Weitere, streng geschützte Reptilienarten sind nicht zu erwarten. Insgesamt kommt es bei Umsetzung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen von streng geschützten Reptilienarten.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>

Die nördlich und östlich angrenzenden Vegetationsflächen sind für ein Vorkommen der Zauneidechse gering geeignet. Bau- oder betriebsbedingte negative Auswirkungen auf streng geschützte Reptilienarten sind insgesamt nicht zu erwarten.

# Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Da innerhalb des Plangebiets keine Nachweise erfolgten und in den angrenzenden Vegetationsbereichen ebenfalls keine Zauneidechsen zu erwarten sind, sind bauzeitliche Schutzmaßnahmen für die Art nicht erforderlich.

Lebensräume streng geschützter Reptilienarten gehen nicht verloren, artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Fazit: Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als "Ressource" insgesamt zu erwarten.

# 28.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot: Biotopkartierung für Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, am 26.03. und 11.09.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Die Flora des Untersuchungsbereichs ist durch landesweit sehr häufige

Arten mit hoher Standortamplitude geprägt. Der Anteil ruderaler und nährstoffliebender Arten ist hoch. Gefährdete oder geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

Begrünte Flächen nehmen insgesamt ca. 11.900 m² (1,19 ha) ein (siehe Tabelle, Biotop-klassen 05 bis 10). Etwa 4.600 m² sind bebaut, versiegelt oder teilversiegelt, wovon rund 2.200 m² auf die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfallen, die in die Planzeichnung einbezogen sind. Die Umsetzung der Planung führt jedoch nicht zu einer Änderung der Versiegelung dieser äußeren öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr weisen einen sehr geringen Vegetationsanteil auf. Südlich schließen großflächig Zier- und Trittrasen an. Nahe der Bundesstraße sowie im Osten des Geltungsbereichs befinden sich Baumgruppen und Vorwälder geringen bis mittleren Alters sowie kleine Strauchbestände. Bei den Baum- und Straucharten überwiegen nicht heimische Arten (Robinie, Eschen-Ahorn, Hybrid-Pappel, Tamariske u.a.).

Hinsichtlich des Kriteriums "Natürlichkeit/ Hemerobie" sind die Lebensräume im UG überwiegend stark anthropogen beeinflusst (geringer Wert). Baum- und Strauchbestände, die aus Naturverjüngung entstanden sind, weisen eine mittlere Natürlichkeit auf.

Laut Stellungnahme vom 24.07.2018 der Unteren Forstbehörde des Landesbetriebs Forst Brandenburg befinden sich im Plangebiet und angrenzend kein Baumbestand, der als Wald gemäß des § 2 des Waldgesetztes des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung definiert ist. Bei weiterem Brachliegen könnte sich allerdings ein Sukzessionswald bilden.

#### **Zusammenfassend** kann hervorgehoben werden, dass:

- 29 % der Flächen im Untersuchungsgebiet ohne bzw. von sehr geringem (nachrangigem) naturschutzfachlichen Wert sind;
- 60 % der Flächen einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen;
- Lediglich auf 11 % der Fläche (1.730 m²) existieren Biotopflächen mit einem mittleren (bis hohen) Wert. Es handelt sich um die Biotoptypen Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre).

52 Bäume sind gemäß der städtischen Baumschutzsatzung bzw. gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (2011) geschützt. Es handelt sich überwiegend um nicht heimische Baumarten (Eschen-Ahorn, Hybrid-Pappel, Robinie, Blautanne, Fichte). Die Pappeln und Baumweiden innerhalb des Plangebiets sind geschützt. Außerdem sind mehrere junge Bäume als Ersatzpflanzungen geschützt (§ 3 Abs. 1 Satz 6).

Südlich der Freiwilligen Feuerwehr befinden sich großflächige Zier- und Trittrasen. Nahe der Bundesstraße sowie im Osten des Geltungsbereichs existieren Baumgruppen und Vorwälder meist geringen Alters sowie kleine Strauchbestände. Es überwiegen nicht heimische Gehölzarten (Robinie, Eschen-Ahorn u.a.).

Im Geltungsbereich wurden die folgenden Biotoptypen kartiert:

Biotop- code	Bezeichnung	m²	Biotopwert					
05 Gras- und Staudenfluren								
051132	ruderale Wiesen, verarmte Ausprägung	2.980	gering bis mittel					

05162	artenarmer Zier-/Parkrasen	3.545	gering					
05171	ausdauernder Trittrasen	1.820	gering					
07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen, -gruppen								
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	115	mittel					
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	240	gering					
0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	490	mittel bis hoch					
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)		mittel bis hoch					
08 Wälder	und Forsten							
082824	Robinien-Vorwald frischer Standorte	1.310	gering					
10 Biotope	e der Grün- und Freiflächen							
10111	Garten	375	gering					
12 Bebaut	e Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen							
12332	Gemeinbedarfsfläche mit geringem Grünflächenanteil	1.705	nachrangig					
1261222	261222 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand		ohne					
12642	Parkplatz, teilversiegelt	715	ohne					
	Summe	16.545						

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Bei Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans kommt es zu direkten Biotopverlusten bzw. zu einer starken Umgestaltung von Biotopflächen auf ca. 9.250 m² (0,93 ha) Fläche. Auch im Bereich der privaten Grünfläche kommt es voraussichtlich zu Fällungen, da Teilflächen für die Regenwasserversickerung vorgesehen ist. Dem stehen Begrünungsmaßnahmen auf ca. 2.700 m² (0,27 ha) gegenüber.

Der Verlust von Baum- und Strauchbeständen, einschließlich jungen Robinien-Vorwäldern, betrifft ca. 2.350 m².

Weiterhin gehen Zierrasen, ruderale Gras- und Staudenfluren sowie ein kleiner Ziergarten verloren (gesamt: ca. 7.000 m²). Es handelt sich um Lebensräume von geringem naturschutzfachlichem Wert.

Die Biotopverluste treten überwiegend im planerischen Außenbereich ein, daher besteht für diesen Bereich grundsätzlich eine Ausgleichspflicht. Für Biotope mit einem geringen naturschutzfachlichen Wert ist jedoch kein Ausgleich vorgesehen betrifft Trittrasen, Laubgebüsche frischer Standorte aus überwiegend nicht heimischen Arten sowie Robinien-Vorwälder, soweit nicht die Baumschutzsatzung greift).

Der Verlust von Laubgebüschen frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Der Verlust von Baumgruppen mit einem mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Wert, auf ca. 1.240 m², wird vollständig über die Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Baumbestand: Aufgrund der überwiegend eingeschränkten Vitalität der vorhandenen Bäume wurden nur wenige Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Als worst-case ist mit der Fällung von 43 gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist zu rechnen.

Die Erforderlichkeit von Fällungen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>

In der Umgebung des Plangebiets ist - ausgenommen der Flächen, die zu Erschließungszwecken dienen sollen - nicht mit einem dauerhaften Verlust von Vegetation zu rechnen. Voraussichtlich kann ein Straßenbaum nicht erhalten werden. Weitere, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen treten nicht ein.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ werden die versiegelten Flächen auf das erforderliche Maß begrenzt, die übrigen Flächen sind zu begrünen (10% im Sondergebiet, 20% in der Gemeinbedarfsfläche). Damit kann ein Mindestmaß an Begrünung auf Dauer im Plangebiet sichergestellt werden.

Der innerhalb der privaten Grünflächen vorhandene Gehölzbestand, einschließlich der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume, ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei notwendigen Fällungen zur Herstellung der Versickerungsmulden gilt die Baumschutzverordnung. Für alle Neu- bzw. Ersatzpflanzungen gelten die Pflanzlisten 1 und 2 (siehe Kapitel 8.5.6 der Begründung). Im Zusammenhang mit den Baumfällungen im Sondergebiet "Nahversorgung" ist ein Antrag auf Befreiung nach § 67 (Abs. 2) BNatSchG zu stellen.

Mehrere Bäume mit vitalem Zustand und gut ausgeprägtem Habitus sind besonders erhaltenswert (Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 40 - 43). Die Jungbäume, die als Ersatzpflanzungen geschützt sind, sollten aufgrund ihrer guten Vitalität erhalten werden. Aus Artenschutzsicht besitzt die Erhaltung von Höhlenbäumen ebenfalls eine hohe Priorität (Nr. 17, 24, 26).

Eine abschließende Prüfung hinsichtlich der Erhaltung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Der Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe soll über die Beteiligung an einem kommunalen Flächenpool kompensiert werden.

Fazit: Maßnahmen zur Vermeidung sind im Hinblick auf das Schutzgut "Pflanzen" nur geringfügig möglich. Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope als "Ressource" zu erwarten. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen als "Ressource" in einem größeren räumlichen Zusammenhang kompensiert.

### 28.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Dipl.-Ing. Andreas Klemmer Raumplanung, Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, Begründung Gesamtflächennutzungsplan
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

#### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf einer Fläche von rund 1,65 ha. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebiets von 99,13 km² entspricht dies etwa 0,16 % der Fläche der Stadt Mittenwalde.

Die Flächen, in denen das Sondergebiet "Nahversorgung" und die Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" vorgesehen sind, sind derzeit unversiegelt.

Die IST-Versiegelung einschließlich teilversiegelter Flächen beträgt in der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft" und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 2.400 m². 2.200 m² versiegelter Flächen befinden sich zudem innerhalb der in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,6 sowie der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen ist für das Sondergebiet "Nahversorgung" und vor dem Hintergrund erster architektonischer Entwürfe des großflächigen Einzelhandelsbetrieb davon auszugehen, dass rund 60 % der Fläche mit Hauptanlagen und weitere 30 % mit Nebenanlagen bebaut werden. Dementsprechend werden insgesamt bis zu 90 % des Sondergebiets im Geltungsbereich versiegelt. Für die Gemeinbedarfsflächen werden 60 % für Hauptanlagen und 20 % für Nebenanlagen angesetzt. Hier liegen noch keine architektonischen Entwürfe vor. Insgesamt kann auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu 80 % versiegelt werden. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes, der Gemeinbedarfsflächen sowie der privaten Verkehrsfläche eine maximale Neuversiegelung von ca. 7.780 m² (vgl. Tab. 6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Die Umsetzung der Planung führt jedoch nicht zu einer Änderung der Versiegelung der äußeren anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Durch die Festsetzung einer GRZ wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt, um eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der überplanten Flächen zu vermeiden. Wiederum beugt die zulässige bauliche Dichte im Plangebiet der Inanspruchnahme weiterer umliegender Flächen vor. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Flächeninanspruchnahme im Plangebiet räumlich gesteuert.

Fazit: Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als "Ressource" begrenzt möglich, jedoch findet durch die Inanspruchnahme der bereits integrierten Siedlungsfläche eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung statt. Demnach wird dem Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro2007 entsprochen. Eine Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebiets wird verhindert. Demnach sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als "Ressource" zu erwarten.

### 28.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Landschaftsplan Amt Mittenwalde (Standke & Kandziora, 1998)
- Geologische Karte 1:25.000, LBGR Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden, www.geo.brandenburg.de/lbgr/berg-bau; abgerufen am 10.05.2018
- Bodenübersichtskarte 1:300.000, LBGR Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden; www.geo.brandenburg.de/ lbgr/bergbau; abgerufen am 10.05.2018
- Begehungen durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

#### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Geologische Karte weist für den Geltungsbereich Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase) fein- bis grobkörnige Sande mit geringen Kiesbeimengungen aus. Der vorherrschende Bodentyp sind podsolige Braunerden, gering verbreitet auch Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand. Als Bodenart dominieren feinsandige Mittelsande mit geringen Kiesbeimengungen.

Der nördliche Teil (Freiwillige Feuerwehr) ist befestigt bzw. weist in Teilen verdichtete, mit Schotter befestigte Böden auf. In der Freifläche südlich der Feuerwehr sind mehrere Fahrspuren vorhanden, die Böden sind sichtlich verdichtet. Anschüttungen und Fundamentreste sind am Ostrand des Untersuchungsgebiets (UG) sichtbar. Im Südwesten existieren ebenfalls Reste von Fundamenten im Boden.

Bebaute und versiegelte Flächen, einschließlich Teilversiegelung, umfassen im gesamten Untersuchungsgebiet derzeit rund 4.600 m² (insbesondere öffentliche Verkehrsflächen, Fläche der Feuerwehr). Weitere anthropogene Überprägungen der Böden sind anzunehmen (u.a. Abgrabungen, Nivellierungen im Zuge des Abrisses früher vorhandener Gebäude sowie für den Bau der Umgehungsstraße/ Bundesstraße). Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich "Belastungen der Bodenfunktionen – Siedlungen, Betriebsstandorte, andere stark anthropogen geprägte Flächen" dar. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Die Puffer- und Speicherfunktion der vorhandenen Böden ist überwiegend gering ausgeprägt. Eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist in mittlerem Maß vorhanden.

Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist überwiegend als gering zu bewerten. Die Böden sind großflächig durch die menschlichen Nutzungen überprägt. Eine Bedeutung für das Biotopentwicklungspotenzial besteht nicht.

Seltene, besonders schutzwürdige Böden oder Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>

Die Flächen, die zu Erschließungszwecken dienen sollen, sind bereits befestigt oder weisen verdichtete, teilweise mit Schotter befestigte Böden auf.

# Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer großflächigen Überbauung sowie Versiegelung im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes, der Gemeinbedarfsflächen und der privaten Verkehrsflächen (ca. 1,0 ha). Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht bekannt, daher nicht bilanziert.

Während der Aufstellung des B-Plans liegen die auszuweisenden Flächen überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, daher sind für diese Bereiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine ausgleichspflichtige Neuversiegelung von ca. 7.170 m². Vorbelastungen der Böden sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs mit einzubeziehen. Es ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden über 5.019 m².

Damit ergeben sich durch die Planung erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen gilt.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ werden die versiegelten Flächen auf das erforderliche Maß begrenzt.

In den Gemeinbedarfsflächen und im Sondergebiet sind Wege, Zufahrten und Stellplätze nur als versickerungsfähiges Pflaster auszuführen, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Anfallendes Regenwasser ist im Sondergebiet "Nahversorgung" und den Gemeinbedarfsflächen "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft"/ "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" zur Versickerung zu bringen. Damit werden Eingriffe in die Bodenfunktionen verringert und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Der Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe soll über die Beteiligung an einem kommunalen Flächenpool kompensiert werden. Weiterhin soll entlang der Straße "Am Scheunenviertel" eine 120 m² große, mindestens 3,0 m breite Strauchpflanzung erfolgen.

Fazit: Maßnahmen zur Vermeidung sind im Hinblick auf das Schutzgut "Boden" nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung entstehen innerhalb des Plangebiets erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als "Ressource". Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist im Plangebiet nur geringfügig möglich. Der Ausgleich i.S.d. § 1a BauGB ist daher

weitgehend außerhalb des Plangebiets über die Beteiligung an einem Flächenpool zu kompensieren. Auf diesem Weg können die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden als "Ressource" in einem größeren räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

### 28.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2001)
- Landschaftsplan Amt Mittenwalde (Standke & Kandziora, 1998)
- Kartendienst zu Wasserschutzgebieten, http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/, abgerufen am 10.05.2018
- Hydrogeologische Karten Brandenburg 1:50.000, LBGR Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg, www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau, abgerufen am 10.05.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

#### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Innerhalb des Plangebiets und angrenzende Flächen:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind ebenso nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen < 20 %, bei einem Flurabstand von > 2 bis 10 m. Genauere Angaben zum Flurabstand liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der überwiegend sandigen Substrate ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Die Sickerwasserrate beträgt > 150 mm jährlich. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist als Mittel zu bewerten.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. naturnahe Oberflächengewässer; Bereiche mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildung; Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Versiegelung auf voraussichtlich rund 1,0 ha Fläche (max. zulässige Gesamtversieglung gem. B-Plan einschl. Bestandsversiegelung). Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist, können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden.

Pagativa Ohsvirkunger av das Schutzunt Wasser der Engenvan Schadstaffe inträgen gind auf paus der Engenvan Schadstaffe inträgen gind verbrund der Engenvan Schadstaft der Verlagen der Schutzungen des Schutzung Wasser als "Ressource" vermieden.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung</u> voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Im Bereich der geplanten Erschließung kommt es zu einer kleinflächigen Neuversiegelung. Eine verringerte Grundwasserneubildung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Die anstehenden Böden sind zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf das Schutzgut weitestgehend vermieden werden. Dementsprechend wird Im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Gemeinbedarfsflächen und im Sondergebiet Wege, Zufahrten und Stellplätze nur als versickerungsfähiges Pflaster auszuführen sind, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Anfallendes Regenwasser ist im Sondergebiet "Nahversorgung" und den Gemeinbedarfsflächen "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft"/ "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" zur Versickerung zu bringen. Damit werden Eingriffe in die Bodenfunktionen verringert und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser als "Ressource" vermieden.

### 28.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
Fazit: Maßnahmeh zur Vermeidung sind im Hinblick auf das Schutzgut nur geringfügig mögGeltungsbarviohiegendengebung sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen
Die dass Bichutzguh Kilimenund das Plan Besienungfreinzgenden Wehrngestiete weisen aufgrund
des hohen Anteils begrünter Flächen ein nur gering belastetes Lokalklima auf. Die nahe
Umgebung ist in südlicher und östlicher Richtung stark durchgrünt bzw. unbebaut und weist
somit ein für den Menschen günstiges Lokalklima auf.

Die in hohem Maß versiegelten Flächen der Freiwilligen Feuerwehr sowie des westlich der L30 gelegenen Supermarkts sind dagegen durch ein Lokalklima verdichteter Siedlungsbereiche geprägt, u.a. mit Aufheizungseffekten, verringerter Luftfeuchte und geringer Staubbindung.

Der Süden und Osten des Geltungsbereichs, mit mäßigem bis hohem Vegetationsanteil, ist durch ein günstiges Lokalklima charakterisiert. Der Baumbestand besitzt eine Bedeutung als Staubfilter und für die Frischluftentstehung. Allerdings ist der bodennahe Luftaustausch mit den umliegenden Flächen durch die Dammlage der angrenzenden Straßen eingeschränkt. Das Plangebiet besitzt daher höchstens eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für westlich und nördlich angrenzende Bereiche.

Vorbelastungen der Luftqualität existieren in Gestalt von Feinstaub- und Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs, welche in das Untersuchungsgebiet hineinwirken. Sowohl die L30 als auch die B 246 fungieren als Autobahnzubringer. Der durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehr auf der L30 (Straße an der Feuerwehr) liegt bei ca. 6.000 bei einem Schwerlastverkehr von 10 %. Im angrenzenden Abschnitt der B 246 beträgt der durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehr ca. 4.800 Kfz bei einem Schwerlastverkehr von ca. 10 %.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. großflächige Kaltluftentstehungsgebiete; Luftaustauschbahnen zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen; großflächige, das Klima begünstigende Gehölzbestände) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

# Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung weiterer Flächen (Stellplätze, Zufahrten, weitere Nebenanlagen) kommt es lokal zu einer höheren sommerlichen Erwärmung.

Die Veränderungen des Lokalklimas sind bezogen auf das Untersuchungsgebiet als erheblich zu bewerten. Die klimatische Ausgleichsfunktion für das Umfeld (im Westen und Norden angrenzende, bebaute Flächen) ist jedoch gering. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung (Lokalklima) sind daher nicht als erheblich zu bewerten.

Durch den Lieferverkehr und Kundenverkehr des Supermarkts nehmen im Vergleich zum derzeitigen Zustand die Feinstaub- und Schadstoffemissionen im Untersuchungsgebiet zu. Es bestehen bereits Vorbelastungen der Luftqualität durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen (L30, B 246). Die erhöhten Emissionen können, abhängig von der Windrichtung, auf die unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngrundstücke einwirken.

Da das Plangebiet höchstens eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für die Umgebung besitzt, sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich zu bewerten.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Im Bebauungsplan kann mithilfe von Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein positiver Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima beigetragen werden. Daher wurden folgende textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" formuliert:

#### TF 9 Öffentliche Grünfläche "Freifläche Feuerwehr"

- (1) (...)
- (2) Die "Freifläche Feuerwehr" ist zu begrünen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat auf höchstens 70 % der Fläche. Der übrige Flächenanteil ist mit

gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; dabei können Arten aus den Pflanzlisten 1 und 2 verwendet werden. Vorhandene Gehölze, die erhalten bleiben, können auf die Aufteilung nach Satz 1 angerechnet werden.

#### TF 10 Private Grünfläche

- (3) Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Herstellung von Versickerungsmulden und Rigolen sowie sonstigen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- (1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Strauchflächen mit einer Mindestgröße von insgesamt 50 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten; die Strauchflächen sind vorzugsweise im Bereich der Versickerungsmulden anzulegen. Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m². Für das Pflanzgut gelten die folgenden Anforderungen: Mindestqualität Sträucher 2x verpflanzt mit einer Höhe von 60-100 cm, gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 2.
- (2) Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

#### TF 11 Maßnahmen zum Ausgleich im Sondergebiet "Nahversorgung"

- (1) Innerhalb des Sondergebietes ist auf dem Baugrundstück je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.
- (2) Innerhalb der Fläche A1 ist eine zusammenhängende Strauchpflanzung mit einer Mindestgröße von insgesamt 150 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m². Für das Pflanzgut gelten die folgenden Anforderungen: Mindestqualität Sträucher 2x verpflanzt mit einer Höhe von 60-100 cm. Es sollen mindestens 50% Dornensträucher verpflanzt werden. Für Pflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.
- (3) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat oder Bepflanzung mit Bodendeckern.

## TF 12 Maßnahmen zum Ausgleich in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt:

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.

Darüber hinaus soll anfallendes Niederschlagswasser soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

## 28.8. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der Umsetzung der Planung sind nicht nur Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden, es wird auch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter insgesamt berührt. Welche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind, die letztendlich Auswirkungen auf das gesamte Wirkungsgefüge haben, ist Kapitel 28.14 "Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern" zu entnehmen.

### 28.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

#### Plangebiet und Umgebung:

Das Landschaftsbild ist stark durch die vorhandenen Nutzungen geprägt (Freiwillige Feuerwehr, Straßenkörper, angrenzende Wohnhäuser). Die Straßenkörper und Rampen der Bundesstraße und der ebenfalls nach Süden hin ansteigenden Landesstraße/ Straße an der Feuerwehr dominieren das Landschaftsbild deutlich. Der südliche und östliche Bereich ist durch überwiegend junge Baumbestände und einige Strauchgruppen geprägt. Diese bilden den Westrand der Vorwälder, welche sich auf der Hügellage des Mühlenbergs angesiedelt haben. Etwas ältere Bäume sind in Gestalt einer Pappelgruppe nahe der Bundesstraße vorhanden.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sind innerhalb des Plangebiets in geringem Maß vorhanden. Zu den landschaftsbildprägenden Elementen gehört die ältere Pappelgruppe am Südrand. Alte Baumreihen oder Alleen sowie zum Zweck der Erholungsnutzung geschützte Bereiche sind nicht vorhanden.

Der locker bewaldete Westhang des Mühlenbergs prägt das Landschaftsbild durch sein markantes Relief und den naturnahen Bewuchs, befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Bedeutende Sichtbeziehungen mit einer Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen existieren nicht.

# Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Das Landschaftsbild ist bereits stark durch die vorhandenen Nutzungen geprägt. Mit Umsetzung der Planung verändert sich das Landschaftsbild v.a. aufgrund von Baumfällungen. Diese Veränderungen sind nachhaltig, jedoch nicht als erheblich zu bewerten, da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung in geringem Maß betroffen sind (alte Pappelgruppe).

Darüber hinaus können Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet zur Integration der geplanten Gebäude und Stellplätze in das Landschaftsbild beitragen.

Dementsprechend sind für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild mit Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen TF 9 bis 12 wird das Plangebiet optisch aufgewertet. Dies trägt zusätzlich zur Integration der geplanten Gebäude und Nebenanlagen (Stellplätze) in das Landschaftsbild bei.

Fazit: Herausragende Elemente mit einer Bedeutung für das Landschaftsbild sind nur in geringem Maß vorhanden. Maßnahmen zur Vermeidung sind nur sehr geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild zu erwarten. Durch die textlichen Festsetzungen TF 9 bis 11 kann eine optische Aufwertung und Integration neu zu errichtender Gebäude in das Landschaftsbild erzielt werden

### 28.10. Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Reptilienfauna im Bereich des Bebauungsplanes Stadt Mittenwalde "An der Feuerwehr – Gemeindebedarf und Nahversorgung", Stand 10.10.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot: Biotopkartierung für Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, am 26.03. und 11.09.2018
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.

#### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets kann als gering eingeschätzt werden. Lediglich im östlichen Drittel (Flurstücke 142/1, 143) im Bereich des brachliegenden Grünlands bzw. selten gemähten ruderalen Grasflur, ist die biologische Vielfalt als geringfügig höher einzuschätzen. Jedoch auch dort waren keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten vorhanden. Seltene oder gefährdete Tierarten sind nur ausnahmsweise zu erwarten.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>

Im östlich angrenzenden Bereich ist ebenfalls nur mit einer geringen biologischen Vielfalt zu rechnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich für die biologische Vielfalt sind die negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut, durch den Verlust von Vegetation und Habitaten, gering. Die nachhaltige Verfügbarkeit der "Ressource - biologische Vielfalt" wird nicht beeinträchtigt.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes sowie der Art der Flächenausweisungen innerhalb des Plangebiets sind bau- oder betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt der angrenzenden Flächen nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen TF 9 bis 12 im Plangebiet tragen zur biologischen Vielfalt der Fauna und Flora bei. Diese Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren zu beauflagen.

Auch die externe Maßnahme - Entwicklung frei wachsender Hecken aus heimischen Straucharten entlang der Straße "Am Scheunenviertel" - dient der biologischen Vielfalt.

Fazit: Maßnahmen zur Vermeidung sind nur geringfügig möglich. Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Begrünungsmaßnahmen) sind nur geringfügige, nicht erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt als "Ressource" insgesamt zu erwarten.

## 28.11. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (soweit Erhaltungsziele und Schutzzwecke betroffen sind)

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich ca. 3 km westlich vom Geltungsbereich. Darunter fällt das FFH-Gebiet "Prierowsee" und "Umgebung Prierowsee" am gleichnamigen Prierowsee gelegen. Ebenfalls in ca. 3 km Entfernung östlich vom Plangebiet ist das FFH-Gebiet Sutschketal. Vogelschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich.

Nach Einschätzung des Plangebers ist auf Grund der fehlenden Fernwirkungen des Vorhabens und der großen Entfernung (ca. 3 km) zu den FFH-Gebieten deren Beeinträchtigung mit großer Sicherheit auszuschließen. Beeinträchtigungen der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

## 28.12. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit/Bevölkerung

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018
- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner, Untersuchungsbericht: Immissionsprognose Neubau, Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde, Stand 28.06.2019
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Verkehrsstärkenkarte Stand 2012, Erfassungsjahr der Daten 2010; <a href="www.ls.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.325939.de">www.ls.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.325939.de</a>, abgerufen am 13.09.2018

#### **Erholung**

### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Für die Bevölkerung besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung. Aufgrund des starken Verkehrs auf der Bundesstraße 246 und der L30 (Straße an der Feuerwehr) kommt es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und visuelle Störungen, welche die Aufenthaltsqualität stark einschränken. Zudem ist die Erreichbarkeit aufgrund der Barrierewirkung der Straßen eingeschränkt. Das Untersuchungsgebiet besitzt allenfalls eine geringe Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung (z.B. Ausführen von Hunden).

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u>

Auch die Flächen östlich des Geltungsbereichs besitzen keine bzw. allenfalls eine geringe Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung. Als Vorbelastung lässt sich auch hier das starke Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße nennen, welches die Aufenthaltsqualität stark mindert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Aufgrund der sehr geringen Bedeutung der Fläche für die wohnungsnahe Erholung wird sich die Situation mit Umsetzung der Planung nur unwesentlich verändern.

<u>Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung</u> voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die mit Bäumen bestandene Fläche östlich des Geltungsbereichs kann grundsätzlich weiterhin genutzt werden. Bau- oder betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Minderungen des ohnehin geringen Erholungswerts.

## Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können zur optischen Aufwertung und zur Integration der geplanten Gebäude und Nebenanlagen (Stellplätze) in das Landschaftsbild bzw. Ortsbild beitragen. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Genehmigungsverfahren zu beauflagen.

#### Schadstoffemissionen (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB

#### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Vorbelastungen der Luftqualität existieren in Gestalt von Feinstaub- und Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs, welche in das Plangebiet hineinwirken. Sowohl die L30 als auch die B 246 fungieren als Autobahnzubringer. Der durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehr auf der L30 (Straße an der Feuerwehr) liegt bei ca. 6.000 bei einem Schwerlastverkehr von 10 %. Im angrenzenden Abschnitt der B 246 beträgt der durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehr ca. 4.800 Kfz bei einem Schwerlastverkehr von ca. 10 %.

# Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altstandort werden keine signifikanten Verkehrserhöhungen in der Umgebung erwartet. Im Plangebiet wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, auf Grund der zurzeit ungenutzten Fläche. Dem könnte mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung (auf 10 km/h) begegnet werden, was ebenfalls der geplanten Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" und der östlich unmittelbar an die private Verkehrsfläche angrenzende Wohnbebauung dienen. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass diese Emissionen gesundheitsgefährdende Werte für die angrenzende Wohnbebauung erreichen. Demensprechend sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Keine Maßnahmen erforderlich.

#### Lärmemissionen (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB

#### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Vorbelastungen durch Lärmemissionen existieren durch die Wache der freiwilligen Feuerwehr mit deren Rangierwegen, Fahrgeräuschen, Winterdienst und Einsatzübungen.

Als Fremdbelastung wurde die Galluner Chaussee (B246) und die L30 – "An der Feuerwehr" identifiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 auf Höhe der Gebäude an der Baruther Vorstadt Nr. 4 und 5 werden überschritten (Flächen außerhalb des Plangebietes). Im Rahmen der Lärmaktionsplanung 2. Stufe wurde bereits Temporeduzierung für die tagstunden zwischen 6 und 20 Uhr Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzieren umgesetzt.

Gemäß der Stellungnahme vom 30.07.2018 des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sind innerhalb des Plangebiets keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BlmSchG vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

<u>Umgebung und Nachbarschaft:</u> Durch Umsetzung der Planungsabsicht und den Vorbelastungen im Plangebiet werden die Werte der TA-Lärm und der DIN 18005 für die nördlich

angrenzende Wohnbebauung (Wohnhäuser an der Straße Baruther Vorstadt) nicht überschritten. Die Ansiedlung des Marktes führt nicht zu Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft.

<u>Sondergebiet:</u> Die Bebauung im Sondergebiet wirkt in Richtung der Bebauung an der Baruther Vorstadt selbst als Riegel gegen den Verkehrslärm ausgehend von der Galluner Chaussee.

Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr, Stadtgemeinschaft": Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche werden die Richtwerte der TA-Lärm und der DIN 18005 nicht überschritten. Die Umsetzung der Planungsabsicht führt nicht zu Lärmbeeinträchtigungen für die Feuerwehr und weitere nach TF 2 zulässigen Nutzungen.

Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung": Für die Gemeinbedarfsfläche ermittelt der Gutachter in den nächstgelegenen Randbereichen zum Lebensmittelmarkt Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der der Orientierungswerte der DIN 18005 für die zulässigen schutzwürdigen Nutzungen.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Gemeinbedarfsfläche Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung: Durch die textliche Festsetzung:

## TF 14 Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm für die Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"

- (1) Zum Schutz vor Gewerbelärm gelten innerhalb der Teilfläche CDEFC der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" die folgenden Bestimmungen:
  - c) Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte CDE) ausgerichtet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
  - d) Schutzwürdige Außenaufenthaltsbereiche wie Terrassen und Balkone, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte CDE) ausgerichtet sind, sind nur als verglaste Vorbauten oder Loggien zulässig.
- (2) Für Außenbereiche der in TF 3 Abs. 2 festgesetzten Nutzungen ist entweder durch Orientierung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den Außenbereichen der vorgesehenen Nutzungen ein Tagpegel von ≤ 60 dB(A) gewährleistet ist.
- (3) Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte ABCDE) ausgerichtet sind, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend ausgeführt werden. Die mindestens erforderlichen gesamten bewerteten Bau-

Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzwürdiger Räume sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Die Einhaltung der Anforderungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

sowie auf Ebene des Genehmigungsverfahrens mittels Regelung der Betriebszeiten können Nutzungskonflikte gelöst werden. Dadurch ist die Darstellung eines Sondergebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gemeinbedarfsflächen abwägungsgerecht möglich. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können so vermindert und vermieden werden.

<u>Fremdbelastung:</u> Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung auf der Galluner Chaussee und der Straße an der Feuerwehr werden in der Lärmaktionsplanung (LAP) dritte Stufe der Stadt Mittenwalde beschrieben. Hier wird eine ganztägige Temporeduzierung auf 30 km/h vorgesehen, um die vorhandene Lärmbelastung zu reduzieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können dadurch weiter vermindert und vermieden werden.

Fazit: Die Verfügbarkeit der natürlichen "Ressource" Mensch ist durch die vorliegende Planung nicht gefährdet.

### 28.13. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

<u>Die folgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den folgenden Gutachten/ umweltbezogenen Informationen:</u>

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.08.2018 und ergänzend vom 13.09.2018.

#### Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie in der östlich angrenzenden Umgebung ein Bodendenkmal eingetragen. In der Begründung zum Gesamtflächennutzungsplan konnten keine genaueren Angaben zur Art des Bodendenkmals gefunden werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies die Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass das dargestellte Bodendenkmal aus der Planzeichnung des Bebauungsplans und der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes entfernt werden kann. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. nach erfolgter Planumsetzung und unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"

Keine Auswirkungen zu erwarten.

Hinweise der Denkmalschutzbehörden: Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 Abs. 1 u. 2). Der Fund und die Fundstelle

sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (BbqDSchG § 11 Abs. 3).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (BbgDSchG § 11 Abs. 4 und § 12). Die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Keine Maßnahmen erforderlich.

Fazit: Von der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachguter zu erwarten.

# 28.14. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern nach erfolgter Planumsetzung

Sekundär beeinträchtigt  Primär beeinträchtigt	Tiere	Pflan zen	Flä- che	Bo- den	Was- ser	Klim a	Luft	Land schaf tsbild	Bio- logi- sche Viel- falt	Men- sch	Kul- tur- und Sach güter
Tiere		-	O		-	0	0	0		0	0
Pflanzen			0		1	- +	-	-		0	0
Fläche				1	1	o	o	-	1	o	0
Boden			o		-	o	o	o	-	o	0
Wasser	-	-	0	-		0	0	0	0	0	O
Klima	-	-	0	0	0		0	0	0	0	0
Luft	-	-	0	0	0	0		0	0	-	0
Land- schaftsbild	o	O	O	O	0	O	O		0	O	0
Biologische Vielfalt	-	-	0	-	0	0	-	-		0	o

Mensch	o	O	0	0	o	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	o	O	0	0	o	0	0	0	0	o	

#### Intensität der Wirkung:

- negativ + positiv -- sehr negativ o neutral ++ sehr positiv

Die stärksten negativen Wechselwirkungen der Planung sind zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden / Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren im Wesentlichen aus der Neuversiegelung im Umfang von rund 0,76 ha bzw. dem Eingriff in das Schutzgut Boden, womit im gleichen Zuge der Verlust von Vegetation und damit der Verlust von Habitaten für Tiere verbunden sind. Daraus resultieren insbesondere negative Auswirkungen für die biologische Vielfalt. Diesen Auswirkungen kann u. a. mit folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet werden:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das notwendige Maß und
- Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen.

Eine vollständige Vermeidung negativer Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter ist jedoch nicht möglich. Dementsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für das Schutzgut Wasser sind nur in geringem Umfang Wechselwirkungen zu erwarten. Insbesondere aufgrund der Zunahme des Versiegelungsgrades kann es potenziell zu Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate kommen. Dem wird jedoch entgegengewirkt, indem mit der Festsetzung TF 13 Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort getroffen werden. Die grünordnerischen Maßnahmen TF 9 bis 12 dienen zum Ausgleich und zur Begrünung des Plangebiets. Die zulässige Versiegelung wurde auf das notwendige Maß begrenzt. Der geotechnische Bericht bestätigte zudem, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen. Altlasten sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Mikroklima im Geltungsbereich wird durch den Verlust von Pflanzen im Plangebiet verändert. Mithilfe von Anpflanzungen gemäß TF 9 bis TF 12 können negative Auswirkungen auf das lokale Mikroklima vermieden werden. Negative Auswirkungen auf das Klima in der Umgebung sind nicht wahrscheinlich.

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Veränderungen von Bedeutung, die sich durch die Bebauung für das Landschaftsbild und durch die zu erwartenden Immissionen für das Schutzgut Luft und durch Lärm ergeben. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann nicht vermieden werden, allerdings ist es möglich, das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsflächen einzugrünen und so besser in die Landschaft zu integrieren. Die Festsetzungen TF 9 bis TF 12 tragen zur Durchgrünung bei. Hinsichtlich des Schutzguts Luft ist nicht davon auszugehen, dass die zusätzlichen Luftimmissionen Werte erreichen, die gesundheitsgefährdend sind. Lärmauswirkungen wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtes für den Bebauungsplan untersucht. Hierbei wurde für die Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft. Kita, Verwaltung"

eine leichte Überschreitung der TA Lärm im südlichen Bereich prognostiziert. Um dieser zu begegnen wird die textliche Festsetzung TF 14 getroffen.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht eintreffen, da weder Bau- noch Bodendenkmale im Geltungsbereich oder dessen Einflussbereich vorhanden sind.

# 29. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass beim Bau von Gebäuden durch die Anwendung der geltenden Verordnungen und technischen Richtlinien der Energieverbrauch sowie die Emissionen neu entstehender Gebäude niedrig ausfallen werden.

Aus der Errichtung und dem Betrieb eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes, sozialen/ verwaltungstechnischen Einrichtungen (Kita, Verwaltungsräume, Jugendclub) sowie Anlagen der Feuerwehr resultieren für derartige Einrichtungen voraussichtlich durchschnittliche Abfallmengen. Der Betreiber der sozialen-/verwaltungstechnischen Einrichtungen sowie vom großflächigen Einzelhandelsbetrieb muss sich hinsichtlich der Abfallentsorgung mit dem zuständigen Zweckverband abstimmen. Wendemöglichkeiten für dreiachsige Fahrzeuge wie Müllfahrzeuge sind im Sondergebiet vorhanden.

# 30. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Von einer effizienten und sparsamen Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen ist daher auszugehen.

# 31. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Zur Beschreibung der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) wird im vorliegenden Fall von folgenden, derzeit vorzufindenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Da die südlichen und südöstlichen Flächen dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, ist nicht davon auszugehen, dass diese in nächster Zeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
- Eine weitere Gemeinbedarfsfläche für die Deckung sozialer und verwaltungstechnischer Einrichtungen würde im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Mittenwalde nicht entwickelt werden können. Bedarfe an sozialer Infrastruktur könnten nicht gedeckt werden, was negative Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zur Folge haben könnte sowie die Attraktivität der Stadt Mittenwalde als Wohnstandort senkt.
- Ob der Lebensmittelmarkt am Altstandort ohne Möglichkeiten zur Modernisierung und Erweiterung der wohngebietsnahen Versorgung weiter erhalten bleibt, wäre ungewiss.
- Nur die Flächen der Feuerwehr, die gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zugehörig sind, könnten geordnet und planerisch qualifiziert werden.

Unter den genannten Rahmenbedingungen sind folgende Entwicklungen zu erwarten:

- Die oben geschilderten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen.
- Mit fortschreitender Sukzession und "Verwilderung" der Brachflächen könnte sich in absehbarer Zeit Wald i.S. § 2 LWaldG in südlicher und südöstlicher Ausrichtung im Plangebiet bilden sowie das Artenspektrum im Plangebiet voraussichtlich zunehmen.

# 32. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Zur Übersicht der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden diese in den nachfolgenden Punkten benannt und erläutert. Einige Maßnahmen wurden bereits genannt. Zur besseren Übersicht und zur Vollständigkeit werden die vorher genannten Maßnahmen ebenfalls in der folgenden Auflistung erscheinen.

# 32.1. Vorkehrungen zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahme	Wirkung der Maßnahme
Festsetzungen im Bebauungsplan	
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung von Niederschlagswassers:	Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist, können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann somit dem natürlichen Wasserkreislauf direkt zugeführt werden.
Festsetzung der GRZ zur Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Festsetzungen zu den überbaubaren Grund- stücksflächen	Mit der Begrenzung der GRZ auf das erforderliche Maß sowie der räumlichen Verortung der überbaubaren Grundstücksteile können die unnötige Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet sowie negative Auswirkungen auf das Grundwasser, den Boden sowie die Pflanzenwelt vermieden bzw. verringert werden.
Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen	Durch das Festsetzen privater und öffentli- cher Grünflächen können kleinflächig Ein- griffe auf Pflanzen vermieden werden.
Festsetzung einer Mindestbegrünung im Sondergebiet "Nahversorgung"	Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen des Sondergebietes sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dies dient der Durchgrünung sowie der Erhaltung von Frei- und Versickerungsflächen innerhalb des Sondergebiets. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat oder Bepflanzung mit Bodendeckern.
Anpflanzungen in der privaten Grünfläche	Innerhalb der privaten Grünfläche sind Strauchflächen mit einer Mindestfläche von 50 m² anzulegen. Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m², Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.  Mit der Anpflanzung sollen Lebensräume für Brutvögel geschaffen werden, die im Plangebiet vorgefunden wurden bzw. durch die Bebauung Lebensräume verlieren.

Festsetzung von Bäumen zur Erhaltung	Innerhalb der privaten Grünfläche sollen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Im Sondergebiet wird ein einzelner vorhandener Baum durch Erhaltungsbindung gesichert. Für vorhandene Gehölze im übrigen Geltungsbereich, die erhalten bleiben, gilt, dass diese auf festgesetzte Pflanzmaßnahmen anzurechnen sind.
	Die Sicherung eines Baumbestandes trägt zur Erhaltung von Lebensräumen für die Tierwelt bei. Außerdem wirkt sich der Baum- bestand positiv auf das Lokalklima aus.
vor Umsetzung der Planung	
Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar - oder vorherige Sichtung durch Fachgutachter	Durch die zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten oder die vorherige Sichtung der Gehölze durch einen Fachgutachter können Störungen des Brutgeschehens, Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln vermieden werden.
Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar Bei Fällung von Höhlenbäumen im Zeitraum 1.330.9. vorherige Sichtung durch einen Fachgutachter	Durch die vorherige Sichtung der Gehölze durch einen Fachgutachter können Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen vermieden werden.
Anbringen von Nistkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme).	Da die Fällung von Höhlenbäumen innerhalb der <u>Gemeinbedarfsfläche</u> "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" nicht vermeidbar ist, kommt es zum Revierverlust für den Feldsperling. Es sind entsprechend Ersatzquartiere anzubieten:
	- Feldsperling: 1 Ersatzquartier
	Der Nistkasten soll auf dem Park-artigen Gelände westlich des Rathauses aufgehängt werden (Flurstück 405). Das Quartier ist vorzugsweise im Baumbestand, mit einer Ausrichtung nach Südwesten bis Südosten, in mind. 3 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Ein dauerhaft freier Anflug ist sicherzustellen.
	Der Nistkasten ist spätestens zu Beginn der Brutperiode (bis Ende Februar), welche auf die Baumfällungen im Bereich der geplanten

Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft,
Kita, Verwaltung" folgt, im oben benannten
Bereich anzubringen. Die weiteren Details
ergeben sich aus dem Baugenehmigungs-
verfahren.

# 32.2. Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahme	Wirkung der Maßnahme
Festsetzungen im Bebauungsplan	
Festsetzung der GRZ im gesamten Plangebiet auf 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung von bis zu 0,9 im Sondergebiet "Nahversorgung" und 0,8 in den Gemeinbedarfsflächen.	Durch die Begrenzung der GRZ können nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen, Biodiversität verringert werden.
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen des Sondergebietes sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat oder Bepflanzung mit Bodendeckern.	Die Begrünung der nicht bebauten Baugrundstücksflächen dient der Eingrünung des Baugrundstücks.
Festsetzung von Anpflanzungen in den privaten Grünflächen	Anpflanzmaßnahmen können zu einer Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen für verschiedene Schutzgüter führen. So werden das Lokalklima, die Luftqualität sowie die biologische Vielfalt unterstützt. Weiterhin tragen Anpflanzungen von Gehölzen langfristig zur Verbesserung der Bodenfunktionen bei. Darüber hinaus dienen die grünordnerischen Maßnahmen der Integration der geplanten Gebäude und Nebenanlagen in das Landschaftsbild bzw. Ortsbild.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers zulässig.  Weiterhin ist festgesetzt, dass Wege, Zufahren und Stellplätze möglichst in einem versickerungsfähigen Aufbau auszuführen sind.	Die Maßnahmen tragen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei und beeinflussen damit die Grundwasserneubildungsrate.

# 32.3. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahme	Wirkung der Maßnahme
Entsiegelung	Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, am Nordostrand des Geltungsbereichs, kommt es zu Entsiegelungen. 90 m² sind derzeit teilversiegelt (Schotter).  Dies dient dem Ausgleich für das Schutzgut Boden.
Anpflanzungen von Laubgebüschen im Sondergebiet "Nahversorgung" und in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"	Durch Anpflanzungen von Laubgebüschen werden Lebensräume für Brutvögel geschaffen sowie das Plangebiet durchgrünt.  Diese Maßnahme dient dem Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere.
Kompensation für Baumfällungen	Für Baumfällungen im Außenbereich ist ein Ausgleich gemäß Baumschutzverordnung LDS (2011) zu erbringen. Da die Verordnung keine weiteren Angaben zur Berechnung des Ausgleichs enthält, wurde die Berechnung entsprechend der Angaben in den HVE (MLUV 2009) vorgenommen werden. Demnach wären 105 Bäume ausgleichspflichtig. Zum Zeitpunkt der Planumsetzung (nach Satzungsbeschluss) gilt allerdings bei Baumfällungen im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde. Daher entspricht der Bedarf an Ersatzpflanzungen der kommunalen Satzung. Hier ergeben sich 46 Bäume, die als Ausgleich zu pflanzen wären. Um einen Teil der zu pflanzenden Bäume bereits im Plangebiet umzusetzen, sehen die textlichen Festsetzungen TF 11 und TF 12 Baumpflanzungen im Sondergebiet und in der Gemeinbedarfsfläche vor:
Baumpflanzungen im Sondergebiet und in der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung"	Innerhalb des Sondergebietes sind als Ausgleich für Baumfällungen mind. 10 Bäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.  Innerhalb der städtischen Fläche sind als Ausgleich für Baumfällungen mind. 10 Bäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm.

	Bezogen auf das Sondergebiet "Nahversorgung" verbleibt ein Defizit von 27 Bäumen. In diesem Fall kann die Stadt Mittenwalde eine Ersatzpflanzung auf öffentlichen Flächen im Geltungsbereich der Satzung oder eine Ausgleichszahlung festlegen (§ 7 Abs. 5 Baumschutzsatzung).
Entwicklung frei wachsender Hecken aus heimischen Straucharten	Entlang der Straße "Am Scheunenviertel" ist die Entwicklung frei wachsender Hecken aus heimischen Straucharten vorgesehen. Die Strauchpflanzung soll mit einer Mindestgröße von insgesamt 120 m² und einer Mindestbreite von 3,0 m durch die Stadt erfolgen. Die Maßnahme dient vorrangig der Kompensation für das Schutzgut Boden.
Beteiligung an einem externen Flächenpool	Für den verbliebenen Kompensationsbedarf von 4.884 m² soll der Flächenpool der Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH in Anspruch genommen werden.
Kompensatorische Maßnahmen Ersatzquartiere - Nistkästen (FCS-Maßnahme)	Im Sondergebiet kommt es ebenfalls zu Fällungen von Hohlbäumen und somit zum Verlust von Fortpflanzungsstätten von Blaumeise, Kohlmeise und Star. Entsprechend sind Ersatzquartiere mind. im Verhältnis 1:1 zu planen, bei gefährdeten Arten (Star) die doppelte Anzahl:
	- Blaumeise: 1 Ersatzquartier
	- Kohlmeise: 1 Ersatzquartier
	- Star: 2 Ersatzquartiere
	Die Größe und Bauweise des Quartiers richtet sich nach der betroffenen Art. Die Quartiere können an älteren Bäumen oder an Gebäuden verortet werden. Sie sind vorzugsweise mit einer Ausrichtung nach Südwesten bis Südosten, in mind. 3 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Ein dauerhaft freier Anflug ist sicherzustellen.
	Weitere Details werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

### 32.4. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die nicht im Plangebiet kompensiert werden können, sind vorgesehen:

- a) Entwicklung frei wachsender Hecken aus heimischen Straucharten in einem Umfang von 120 m² und
- b) Beteiligung an einem externen Flächenpool.

#### <u>Zu a</u>)

Zum Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme unversiegelter Böden ist entlang der Straße "Am Scheunenviertel" die Entwicklung frei wachsender Hecken aus heimischen Straucharten vorgesehen. Die Anpflanzung soll straßenbegleitend erfolgen. Die Maßnahme wird der Stadt Mittenwalde zugeordnet. Die vorgesehene Fläche (Flur 10, Mittenwalde, Teil des Flurstücks 352) ist im Besitz der Stadt. Das Flurstück umfasst das historische Scheunenviertel Mittenwaldes mit noch vorhandenen, überwiegend jedoch nicht genutzten Scheunen beiderseits der Straße "Am Scheunenviertel". Die Straße ist als Fahrradstraße gewidmet.

Die Strauchpflanzung ist mit einer Mindestgröße von insgesamt 120 m² und einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt ist nur einmal jährlich zulässig. Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Es sollen mindestens 50 % Dornensträucher gepflanzt werden. Als durchschnittliche Pflanzdichte gilt 1 Strauch je 1,5 m². Für das Pflanzgut gilt die Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm.

Die Maßnahme dient vorrangig der Kompensation für das Schutzgut Boden (Faktor 2: anrechenbar für 60 m² Eingriffsfläche). Darüber hinaus werden für die Tierwelt (Brutvögel, Insekten und weitere Tierarten) geeignete Lebensräume geschaffen.

#### <u>Zu b)</u>

Die durch den B-Plan eröffnete Versieglung kann plangebietsintern nur in geringem Umfang ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsbedarf in einem Umfang von 4.884 m².

Für diesen im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriff soll der Flächenpool der BADC (Berlin-Brandenburg Area Development Company GmbH) in Anspruch genommen werden. Dabei gilt: Werden Pflanzmaßnahmen als Ausgleich für das Schutzgut Boden angesetzt, so ist die doppelte Fläche im Verhältnis zum Eingriff erforderlich. Die Übernahme der Kosten für die Beteiligung an dem Flächenpool, die dem Vorhabenträger zuzurechnen sind, sind durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Mittenwalde und dem Vorhabenträger geregelt. Der Vorhabenträger muss mit dem Pool einen entsprechenden Vertrag schließen; dieser muss vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan vorliegen. Die Stadt muss sich an den Kosten für den externen Flächenpool nur in dem Umfang beteiligen, wie die Eingriffe durch die Gemeinbedarfsflächen wiegen. Einzelheiten zu den Flächenanteilen der Versiegelung, die durch den externen Flächenpool ausgeglichen werden müssen, ergeben sich aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

### 33. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um die wohngebietsbezogene Nahversorgung südlich der Stadt Mittenwalde auch zukünftig zu sichern sowie Möglichkeiten zur Ansiedlung sozialer, verwaltungstechnischer Einrichtungen siedlungsnah zu schaffen, sind in der räumlichen Nähe keine Standortalternativen mit der erforderlichen Flächengröße vorhanden.

Für den neuen Standort spricht die verkehrsgünstige Lage an der L30, welche westlich auf die Bundesstraße Galluner Chaussee mündet, sowie Nahe am Stadtkern von Mittenwalde liegt. Basierend auf der geringfügigen Standortverlagerung sind keine signifikanten Erhöhungen des Verkehrs auf der Landesstraße zu erwarten. Lediglich innerhalb des Plangebiets wird es zu einer Erhöhung der Verkehrszahlen kommen. Dieser kann mit Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung begegnet werden. Eine Erhöhung von schädliche Umwelteinwirkungen von Schadstoffen in der Umgebung durch die vorliegende Planung ist ebenfalls nicht zu erwarten. Um soziale und verwaltungstechnische Einrichtungen in der Stadt zu bündeln, die fußläufig erreichbar sind, spricht eine Entwicklung von Flächen im Siedlungszusammenhang. Dieser liegt hier vor. Zudem werden gemeinnützige Einrichtungen im Geltungsbereich nicht nur geordnet, sondern ebenfalls Synergieeffekten zwischen der ansässigen Feuerwehrwache und den zulässigen Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche "Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung" ermöglicht, wovon beide Einrichtungen profitieren können. Nach Aussagen der Stadt Mittenwalde bestehen bereits Bedarfe an sozialen- und verwaltungstechnischen Einrichtungen wie einer Kindertagesstätte, einem Jugendclub oder Räume für die Verwaltung. Mit der vorliegenden Planung werden diese Belange aufgenommen und berücksichtigt.

### 34. Zusätzliche Angaben

# 34.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben der städtebaulichen und naturräumlichen Bestandausnahme durch den Verfasser und der Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot wurde auf die in der Quellenangabe aufgelistete Gutachten und Quellen zurückgegriffen.

Einige Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung ergaben sich durch den Landschaftsplan und Gesamtflächennutzungsplan mit einem bereits älteren Erstellungsdatum. Während die meisten relevanten Aussagen der Landschaftsplanung und des Gesamtflächennutzungsplanes anhand der Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen und durch die erarbeiteten Gutachten auf ihre Aktualität überprüft werden konnten, ändern sich zahlreiche natürliche Gegebenheiten über mehrere Jahrzehnte geringfügig. Somit konnten die anfänglichen Schwierigkeiten leicht überwunden werden.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine weiteren Schwierigkeiten verbunden.

# 34.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplanes

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB sind die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben. Im Rahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird; diese können jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Die nachfolgende Übersicht wiederholt die Maßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Überwachung der voraussichtlich erheblich beeinflussten Schutzgüter vorgesehen sind.

Voraus- sichtlich erhebliche Auswirkun- gen	Was soll über- wacht wer- den?	Wie soll über- wacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird über- wacht?
Schutzgut Tiere bzw. Biologische Vielfalt	Vollzug der ar- tenschutzrecht- lichen Maßnahmen (CEF bzw. FCS)	Abnahme durch Fachgutachter/ ökologische Bau- überwachung	Stadt Mittenwalde in Zusammenarbeit mit der unteren Na- turschutzbehörde	
Schutzgut Pflanzen bzw. Biologi- sche Vielfalt	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordne- rischen Maß- nahmen	Kontrollbege- hung	Stadt Mittenwalde in Zusammenarbeit mit der unteren Na- turschutzbehörde	
Schutzgut Boden	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordne- rischen Maß- nahmen; Maßnahmen zum Nieder- schlagswasser	Kontrollbege- hung	Stadt Mittenwalde in Zusammenarbeit mit der unteren Na- turschutzbehörde	

Voraus- sichtlich erhebliche Auswirkun- gen	Was soll über- wacht wer- den?	Wie soll über- wacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird über- wacht?
Schutzgut Mensch	Auswirkungen des Verkehrs- lärms und der technischen Anlagen	setzung der Maß-	Baugenehmigungs- behörde, Bauauf- sicht, Immissionsschutz- behörde (LfU)	

Sollte es bei der Durchführung der Bauleitplanung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

### 35. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" und dem parallel dazu eingeleiteten 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes wird eine Entwicklung von derzeitig brach liegenden Grünflächen zu einem Sondergebiet "Nahversorgung" planerisch eröffnet. In Ergänzung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr wird zudem eine weitere Gemeinbedarfsfläche für soziale und verwaltungstechnische Einrichtungen eröffnet. Dies geschieht im Interesse der Sicherung der Nahversorgung, zur Qualifizierung der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehrwache sowie zur Deckung aktueller und zukünftiger Bedarfe an sozialen und verwaltungstechnischen Infrastrukturen in der Stadt Mittenwalde.

Die Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Lebensräume, Tiere resultieren können. Durch die bauliche Inanspruchnahme bislang brachliegenden Grünlands kommt es zur Versiegelung von Böden, zu Pflanzverlusten und im Ergebnis zu Lebensraumverlusten für die Tierwelt.

Erheblich negative Auswirkungen können jedoch durch die im B-Plan selbst festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie durch externe Maßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auch den artenschutzrechtlichen Belangen kann durch Vermeidungsmaßnahmen sowie durch CEF- und FCS-Maßnahmen entsprochen werden, sodass die Vollzugsfähigkeit der Planung gegeben ist.

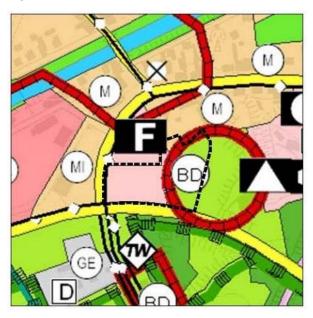
### **QUELLENVERZEICHNIS**

- BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes in der Stadt Mittenwalde, Stand Mai 2018.
- BBE Handelsberatung, Ergänzende Stellungnahme Kompatibilität des Planvorhabens "An der Feuerwehr Gemeinbedarf und Nahversorgung" mit dem Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 11.9.2019.
- Begehungen des Untersuchungsgebietes durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, am 26.03. und 11.09.2018.
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.08.2018 und ergänzend vom 13.09.2018.
- Bodenübersichtskarte 1:300.000, LBGR Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden; www.geo.brandenburg.de/ lbgr/bergbau; abgerufen am 10.05.2018.
- Dipl.-Biol. Tobias Teige: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Reptilienfauna im Bereich des Bebauungsplanes Stadt Mittenwalde "An der Feuerwehr – Gemeindebedarf und Nahversorgung", Stand 10.10.2018.
- Dipl.-Ing. Andreas Klemmer Raumplanung, Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, Begründung Gesamtflächennutzungsplan.
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.
- Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" Stadt Mittenwalde, Entwurf, Stand 28.06.2019.
- Dr. Marx Ingenieure: BV Neubau Edeka Markt in 15749 Mittenwalde, An der Feuerwehr
   2 Geotechnischer Bericht, Stand 19.09.2018.
- Geologische Karte 1:25.000, LBGR Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Fachinformationssystem Boden, www.geo.brandenburg.de/lbgr/berg-bau; abgerufen am 10.05.2018
- Hydrogeologische Karten Brandenburg 1:50.000, LBGR Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg, www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau, abgerufen am 10.05.2018.
- Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner, Untersuchungsbericht: Immissionsprognose Neubau Verbrauchermarkt, An der Feuerwehr 2 in 15749 Mittenwalde, Stand 28.06.2019.
- Kartendienst zu Wasserschutzgebieten, http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/, abgerufen am 10.05.2018.
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Verkehrsstärkenkarte Stand 2012, Erfassungsjahr der Daten 2010; www.ls.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.325939.de, abgerufen am 13.09.2018.
- Landschaftsplan Amt Mittenwalde (Standke & Kandziora, 1998).
- Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2001).

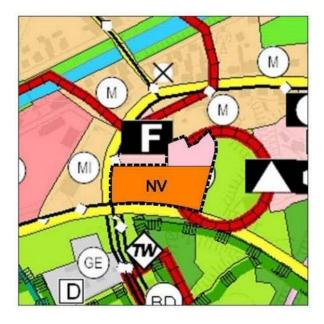
### G. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

# Anlage 1: Ausschnitt der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde

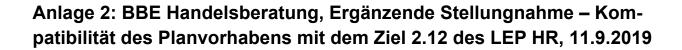
Der rechtswirksame Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes ist wie folgt:



Gesamtflächennutzungsplan i.d.F. vom 20.06.2012 mit Änderungsbereich der 3. FNP-Änderung



Gesamtflächennutzungsplan mit Darstellung der 3. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes





BBE Handelsberatung GmbH - Uterstraße 21 - 04105 Leipzig

Datum 11. September 2019

Ergänzende Stellungnahme – Kompatibilität des Planvorhabens "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung" mit dem Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Sehr geehrter Herr Grotjan,

für das Planvorhaben zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes in der Stadt Mittenwalde hat die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse mit Stand zum 28.05.2018 vorgelegt.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist It. GvBl. zum 01.09.2019 ist in Kraft getreten, das Planvorhaben ist nun mit den Zielen des LEP HR in Einklang zu bringen.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 03.September 2019 ist die Übereinstimmung mit dem Ziel 2.12 darzulegen, darunter insbesondere, "ob die Bevölkerungszahl der Stadt Mittenwalde / des Nahversorgungsbereiches eine Kaufkraft generiert, welche eine Nachfrage nach größer dimensionierten Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung begründen könnte." (vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 03.09.2019)



Im Ziel 2.12 des LEP HR heißt es konkret:

"Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar. [...]"

Für das aktuelle Planvorhaben zur Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes incl. Backshop mit Café-/ Bistrobereich errechnet sich eine Gesamt-Verkaufsfläche von rund 1.600 m² (davon entfallen 1.500 m² auf den LM-Markt). Im Interesse begrenzter Entwicklungsspielräume und zur Vermeidung von künftigen Planänderungen gestattet der Bebauungsplan eine Gesamtverkaufsfläche von 1.729 m² (vgl. vorliegender Entwurf des Bebauungsplanes "An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung").

Grundsätzlich rechtfertigt das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial der Stadt Mittenwalde diese Größendimensionierung, wie nachfolgende Ausführungen belegen.

#### Nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Mittenwalde

Das relevante Nachfragepotenzial wird im Abschnitt 6 der Auswirkungsanalyse vom Mai 2018 ermittelt. Dieses konzentriert sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Mittenwalde, also auf örtliche Versorgungsfunktionen.

Die zum Zeitpunkt der Auswirkungsanalyse im Stadtgebiet lebenden 8.950 Einwohner repräsentieren demnach ein Nachfragepotenzial für die Sortimentsbereiche Food und Nonfood I (Drogerie, Heimtiernahrung) von insgesamt 23,8 Mio. €, davon entfallen ca. 20,4 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 3,4 Mio. € auf Nonfood I.

Zwischenzeitlich ist das Einwohner- und Nachfragepotenzial weiter gestiegen, zum 31.12.2018 lebten im Stadtgebiet Mittenwalde 9.140 Einwohner, dies sind 190 Einwohner bzw. 2,1% mehr als in der Datengrundlage der Auswirkungsanalyse.

#### Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen und deren Nachfragebindung

Neben dem EDEKA-Bestandsstandort sind im Stadtgebiet Mittenwalde zwei weitere Lebensmittelmärkte sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks ansässig. Zusammen verfügen die aktuellen Anbieter über eine Gesamtverkaufsflache von 2.300 m², sind binden einen Gesamtumsatz von ca. 11,0 Mio. €, davon ca. 9,9 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne Nonfood II). Gegenüber dem Nahversorgungspotenzial zum Zeitpunkt der Auswirkungsanalyse errechnet sich eine Kaufkraftbindung von lediglich rd. 42% in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen.

Die geringe Bindungsquote ist auch hinsichtlich der aktuellen und zukünftigen Flachenausstattung durch Lebensmittelmärkte plausibel. Selbst nach Realisierung des EDEKA-Erweiterungsvorhabens

2



verfügt Mittenwalde nur über eine Flächenausstattung unterhalb des bundesdurchschnittlichen Niveaus.

(vgl. Detailaussagen zur Angebotssituation im Abschnitt 5.1 sowie die Ausführungen zur Nachfragebindung auf Seite 38 der Auswirkungsanalyse)

#### Zukünftige Nachfragebindung im Stadtgebiet Mittenwalde nach Realisierung des EDAKA-Planvorhabens

Die aktuelle, nahversorgungsrelevante Nachfragebindung im Stadtgebiet Mittenwalde kann folglich die Nahversorgung nur anteilig absichern, im Saldo sind hohe Kaufkraftabflüsse von rund 13,9 Mio. € zu konstatieren.

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird die Nachfragebindung im Stadtgebiet Mittenwalde spürbar ansteigen, jedoch bei weitem keine Nachfragedeckung erreichen. Die Auswirkungsanalyse führt hierzu auf Seite 46 folgendes aus:

"Durch das Planvorhaben steigt der nahversorgungsrelevante Umsatz in der Stadt Mittenwalde auf rd. 13,6 Mio. € an, sodass mit der Realisierung des Planvorhabens die Kaufkraftbindung erhöht bzw. die Kaufkraftabflüsse reduziert werden können. Die Zentralität würde im Zuge der Vorhabenrealisierung von derzeit rd. 42 % auf rd. 57 % ansteigen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der Stadt Mittenwalde übernehmen wird und mit dem Planvorhaben die Nahversorgungsfunktion deutlich verbessert werden kann." Letztlich verbleiben auch zukünftig Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet von Mittenwalde in einer Größenordnung von ca. 43% der örtlichen Nachfrage, durch den derzeitigen, weiteren Nachfragean-

#### Fazit:

Die örtlich Nachfrage rechtfertigt die im B-Plan eröffnete Verkaufsflächendimensionierung (von > 1.500 m²), welche letztlich auch nur zu einer partiell verbesserten Nachfragebindung im Stadtgebiet Mittenwalde beiträgt und bei weitem nicht die Entwicklungspotenziale vor Ort erschließt.

Mit freundlichen Grüßen BBE Handelsberatung GmbH

11 Kellal

stieg wird sich diese Diskrepanz sogar weiter erhöhen.

Dr. Ulrich Kollatz

Leitung Niederlassung Leipzig

3

## H. ANLAGEN ZUM UMWELTBERICHT

Anlage 1: Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

Titel des Bauleitplans	"An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung"
·	Stadt Mittenwalde
Art des Bauleitplans	Bebauungsplan gemäß § 2 ff BauGB
Datum	05.12.2018

Schafft der Bauleitplan den Rahmen für ein UVP-pflichtiges	Ja	Nein	sonstiges
Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht?		Χ	

### Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung erfolgen soll. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden angemessenerweise verlangt werden kann. Die Frage der Angemessenheit hängt davon ab,

- a) ob die Prüfung überhaupt möglich ist
- b) ob der Wert der zu erwartenden Erkenntnis so hoch ist, dass der zu betreibende Prüfaufwand zu rechtfertigen ist

Wird mit dem Bauleitplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird, so liegt ein wesentliches Indiz für die Annahme vor, dass eine Vollprüfung der Umweltfolgen bei Planaufstellung unangemessen sein dürfte und daher nicht verlangt werden kann. Denn die aufgrund der Novellierung des BauGB um zahlreiche Untersuchungsaspekte angereicherte Anlage 1 zum BauGB basiert auf den veränderten Vorgaben im Anhang IV der UVP-Richtlinie vom 16.04.2014<sup>63</sup>. Indem der Bundesgesetzgeber die Anlage 1 zum BauGB analog zum Anhang IV der UVP-Richtlinie ausgestaltet hat, setzt er die Richtlinie nicht nur um, sondern erstreckt die Prüfungspflicht im Grundsatz auch auf alle UP-pflichtigen Bauleitpläne. Dies sind alle Pläne, die nicht nach §§ 13, 13a oder 13b BauGB im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB für die Gliederung des Umwelberichts sind bei einem UP-pflichtigen Bauleitplan unumstößlich. Das heißt aber noch nicht, dass wirklich jedes der in Anlage 1 aufgerufenen Untersuchungsmerkmale im Rahmen einer Prüfung untersucht werden muss. Denn nach den EU-Vorgaben bestünde die Pflicht für eine nach Maßgabe von Anhang IV

<sup>63</sup> UVP-Richtlinie 2011/92/EU vom 13.12.2011 (Abl. EU 2012, L 26/1), zul. geändert durch Richtlinie 2014/52/EU vom 16.4.2014 (Abl. EU 2014, L 124/1)

der UVP-Richtlinie ins Detail gehende Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließlich für UVP-pflichtige Vorhaben bzw. für UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben, soweit die Planung im Ergebnis der Vorprüfung erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt. Soweit der Bauleitplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglichen wird, besteht Grund zu Annahme, dass die Überprüfung einzelner, stark ins Detail gehender Untersuchungen, die die bis zur Novellierung des BauGB im Jahr 2017 übliche Untersuchungstiefe bei Umweltprüfungen deutlich übersteigt, voraussichtlich nicht angemessen wäre.

Auch bei Bauleitplänen, die UVP-pflichte Vorhaben begründen oder begründen könnten, kann im Einzelfall eine Untersuchung überzogen und unangemessen sein.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Festsetzung eines Sondergebeites gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzehandel sowie um zwei Gemeinbedarfsflächen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach der Anlage 1 zum UVPG aufgrund ihrer Geschossflächengröße entweder grundsätzlich UVP-pflichtig oder aber unterliegen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG, woraus sich ebenfalls die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben kann. Im Ergebnis jedoch schafft der vorliegende Bebauungsplan allein nicht den Rahmen für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Aus der nachfolgenden Übersicht ergibt sich das Ergebnis zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung. Diese Übersicht ist aus Anlage 1 zum BauGB abgeleitet, so dass sich aus dieser Festlegung auch ergibt, inwieweit ggf. einzelnen Aspekte der Anlage 1 zum BauGB nicht vertieft behandelt werden sollten.

# Protokoll über das Ergebnis der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1. Einleitung			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange- mes- sen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans			Ja
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen			Ja

### Weitere Vorhaben für den Umweltbericht:

Folgende Umweltbelange im Sinne der Nr. 2d der Anlage 1 BauGB sollten lediglich als Umweltziele betrachtet werden, weil eine Behandlung im Sinne der Nr. 2d sachlogisch nicht anders möglich ist:

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB)

Auf folgende weitere Umweltziele nach § 1a BauGB sollte eingegangen werden:

- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 (1) – BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf Waldflächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 (2) BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf für Wohnzwecke genutzte Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (3) – BauGB)
- Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

[Hinweis: Die Aspekte der Bodenschutzklausel werden im Umweltbericht unter den Nr. 2b und 2c behandelt.]

#### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden Prüfung Prüfung Ausfühmöglich? gerechtrungen fertigt? im UB erforder-Angelich? messen? 2a) 1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeiti-Ja Ja Ja gen Umweltzustands (Basisszenario)

Folgende Aspekte sollen untersucht werden:

- Schutzgut Tiere (Artenschutzpotenzialanalyse)
- Schutzgut Pflanzen (hier auch: Lebensräume)
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft / Klima
- Wirkungsgefüge zwischen diesen vorgenannten Schutzgütern
- Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild
- Schutzgut biologische Vielfalt
- Schutzgut Mensch und seine Gesundheit / die Bevölkerung (Lärm/Luft/Erschütterungen, verbrauchernahe Grundversorgung / Bedürfnisse der Bevölkerung)
- Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

2a) 2 Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Ja	Ja	Ja
2a) 3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- durchführung der Planung	Ja	Ja	Ja

Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:

--

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?
A) Informationen, in welchem Umfang			
Flächen überbaut oder in sonstiger Weise versiegelt oder beansprucht werden sollen	Ja	Ja	Ja

Bauliche Anlagen abgerissen werden sollen			
Schadstoffemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
Lärmemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
Erschütterungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Nein	Nein	Nein
Lichtemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
ggf. Wärmeentwicklungen über die Veränderungen des Kleinklimas hinaus zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Nein	Nein	Nein
Strahlungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Nein	Nein	Nein
sonstige Belästigungen verursacht werden können (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Nein	Nein	Nein
Abfälle erzeugt werden einschließlich ihrer Art und wie sie beseitigt werden sollen (vgl. Nr. 2b) dd) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
B) Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
C) Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
D) Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
E) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	•	•	
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
	•	•	

Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
F) Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
G) Auswirkungen auf das Schutzgut Klima			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
H) Auswirkungen auf das Schutzgut Luft			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
I) Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zw. den Schutzgüter	n nach A)	bis H)	
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
J) Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsl	oild		
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
J) Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt		•	•
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
		1	1

soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit	Ja	Ja	Ja	l
dieser "Ressource"				l

*Erschütterungen:* Voraussichtlich sind Erschütterungen ausschließlich während der Bauphase zu erwarten; aus diesem Grund wird die Prüfung dessen auf die Genehmigung verschoben.

Strahlungen: Es ist nicht bekannt, dass von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung oder von Gemeinbedarfsflächen mit deren zulässigen Nutzungen für die Feuerwehr, als Kindertagesstätte, Jugendclub oder Räume der Verwaltung schädliche Strahlungen ausgehen können. Hierzu werden keine Informationen in den Umweltbericht aufgenommen.

Sonstige Belästigungen: Dem Plangeber sind über Lärm, Licht, Erschütterung und Schadstoffe hinaus keine Belästigungen bekannt, die mit der Errichtung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes und der Unterhaltung von sozialen-/verwaltungstechnischen Einrichtungen, wie einer Kindertagesstätte, einem Jugendclub oder Verwaltungsräumen, einhergehen. Die Feuerwehrwache ist gemäß § 22 BlmSchG eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage, die gemäß Abs. 1 so zu betreiben und zu errichten ist, dass mögliche kurzzeitige Belästigungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Davon ist hier auszugehen. Hierzu werden keine Informationen in den Umweltbericht aufgenommen.

Art der Abfälle und wie sie beseitigt werden sollen: Aus der Errichtung und dem Betrieb eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes, sozialen-/verwaltungstechnischen Einrichtungen (Kita, Verwaltungsräume, Jugendclub) sowie Anlagen der Feuerwehr resultieren für derartige Einrichtungen voraussichtlich durchschnittliche Abfallmengen. Der Betreiber der sozialen-/verwaltungstechnischen Einrichtungen sowie vom großflächigen Einzelhandel muss sich hinsichtlich der Abfallentsorgung mit dem zuständigen Zweckverband abstimmen. Weitere Aussagen sind hierzu nicht möglich und eine weitergehende Untersuchung dieses Aspektes ist für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht angemessen.

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich neben dem Gebäude und den Anlagen der Feuerwehr sowie einem Trafohäuschen der E.dis keine weiteren baulichen Anlagen. Dementsprechend sind auch keine Anlagen zu beseitigen, die potenziell mit Schadstoffen belastet sind. Über eine Belastung des Bodens mit Altlasten ist ebenfalls nichts bekannt.

K) Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	Betroffe	Betroffen?		nt betrof- fen
				Х
Falls betroffen:	Prüfung möglich?	gere fert An	fung echt- igt? ge- sen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?
Erhaltungsziele und Schutzzwecke des betroffenen Natura 2000- Gebietes		-		

Prognose über die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen Natura 2000-Gebiete bei Durchführung der Planung	 	
- Während des Baus / während der Planumsetzung /	 	
- Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	 	
Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses	 	
Zumutbare Alternativen	 	

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen, insofern sind Aussagen zu zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses sowie zu zumutbaren Alternativen nicht erforderlich.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das Gebiet "Prierowsee" und "Umgebung Prierowsee" am gleichnamigen Prierowsee gelegen und das Gebiet "Sutschketal" südlich von Krummensee. Beide liegen in ca. 3 km Entfernung westlich und östlich des Plangebiets. Auf Grund der großen Entfernung zu den beiden FFH-Gebieten und der räumlich stark begrenzten Planänderung sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange-	Ausfüh- rungen im UB erforder-
		messen?	lich?
L) Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit / Bevö	ölkerung		
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
M) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach "Inbetriebnahme" bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten			
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser "Ressource"	Ja	Ja	Ja
N) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Land- schaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern	Ja	Ja	Ja

Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:

Weitere denkbare Aspekte für die Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen, auf die – soweit erforderlich – zusammenfassend einzugehen ist.				
	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?	
O) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Nein	Nein	Nein	
P) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Nein	Nein	Nein	
Q) Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfäl- ligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawan- dels	Nein	Nein	Nein	
R) Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	Nein	Nein	Nein	

Die unter O bis R genannten Aspekte werden im Umweltbericht aus folgenden Gründen nicht behandelt:

- O) In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Gleichfalls gehen von einem Nahversorgungsbetrieb und von sozialen-/verwaltungstechnischen Einrichtungen (Kita, Verwaltungsräume, Jugendclub) sowie von der Bestandfeuerwehr grundsätzlich keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus. Allein Verkehrsunfälle oder Unfälle bei der Belieferung von Waren und der Entsorgung von den produzierten Abfällen sind als Risiko für die menschliche Gesundheit der direkt involvierten Personen möglich; solche Risiken sind jedoch nicht im Sinne erheblicher Auswirkungen in die Umweltprüfung einzustellen. Von einer Untersuchung dieses Aspekts im Umweltbericht kann daher abgesehen werden.
- P) Es befinden sich keine weiteren Pläne in der Umgebung des Plangebietes in Aufstellung. Eine Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben ist damit nicht zu erwarten.
- Q) Auswirkungen auf das Klima sind durch die Nutzung, wenn überhaupt, nur im geringen Maße zu erwarten. Aussagen über mögliche Treibhausgasemissionen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht angemessen.

R) Auf Ebene der Bauleitplanung sollen und können keine Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen getroffen werden. Eine Betrachtung wäre auf der Genehmigungsebene denkbar. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen sowie in der Gemeinbedarfsflächen verwenden zudem keine Techniken oder Stoffe, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen können. Daher wird von einer Behandlung dieses Aspekts im Umweltbericht abgesehen.

2c) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich				
	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?	
A) Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen				
baubedingt	Ja	Nein	Nein	
betriebsbedingt	Ja	Ja	Ja	
B) Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen				
baubedingt	Ja	Nein	Nein	
betriebsbedingt	Ja	Ja	Ja	
C) Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen				
baubedingt	Ja	Nein	Nein	
betriebsbedingt	Ja	Ja	Ja	

Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:

Baubedingte zusätzliche Emissionen sind zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden. Baulärm lässt sich durch lärmarme Baumaschinen, eine günstige Aufstellung der Maschinen und durch Abschirmmaßnahmen spürbar verringern. Auch durch eine vorsorgende "Lärmplanung" kann der Baulärm vermindert werden. Es gilt die AVV Baulärm, diese enthält ebenfalls Hinweise zur Minderung von Lärmbelästigung. Grundsätzlich aber handelt es sich um vorrübergehende Belastungen, die keine erheblich nachteiligen Auswirkungen haben werden. Gleiches gilt sinngemäß für Staub und Lichtemissionen während der Bauphase.

	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?
2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglich- keiten einschl. Gründen für die getroffene Wahl	Ja	Ja	Ja

--

	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?
2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem <u>Bebauungsplan</u> zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Nein	Nein	Nein
a) Hinsichtlich der Schutzgüter nach § 1 Abs. 7a) BauGB	Nein	Nein	Nein
b) Hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete	Nein	Nein	Nein
c) Hinsichtlich den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Nein	Nein	Nein
d) Hinsichtlich der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter	Nein	Nein	Nein
e) Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach a) bis d)	Nein	Nein	Nein
f) Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt	Nein	Nein	Nein
g) Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle	Nein	Nein	Nein

Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans lassen sich keine Vorhaben ableiten, aufgrund derer schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es ist auch nicht bekannt, dass das Vorhabengebiet durch schwere Unfälle oder Katastrophen anderer Vorhaben gefährdet ist. Daher werden zu diesem Prüfpunkt keine Ausführungen in den Umweltbericht aufgenommen.

3. Zusätzliche Angaben				
	Prüfung möglich?	Prüfung gerecht- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?	
3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben			Ja	
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans			Ja	
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung			Ja	
3.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herange- zogen wurden			Ja	

--