

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
<p style="text-align: center;">Nr. 1 Ministerium f. Infrastruktur u. Landwirtschaft Stellungnahme vom 07.04.16</p>	<p>Der Entwurf des vBP Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Die Festlegungskarte des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine zeichnerischen Darstellungen. In der Festlegungskarte des RegPI HF 2020 ist das Plangebiet als Vorzugsraum Siedlung 2.1.1 (G) gekennzeichnet. Der Ortsteil Sperenberg der Gemeinde Am Mellensee ist in der Festlegungskarte des RegPI HF 2020 als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung 2.2.2 (G) dargestellt.</p> <p>Die Gemeinde Am Mellensee wurde gemäß LEP B-B nicht als Zentraler Ort festgelegt. In nichtzentralen Orten soll gem. G 2.4 LEP B-B die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs innerhalb der amtsfreien Gemeinde abgedeckt werden. Gemäß Z 4.7 Abs. 6 LEP B-B ist großflächiger Einzelhandel außerhalb Zentraler Orte nur zulässig, wenn er überwiegend der Nahversorgung dient, der Standort in einem Städtischen Kernbereich i. S. v. G 4.8 Abs. 2 LEP B-B oder einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, die vorhabenbezogene Verkaufsraumfläche 2.500 m² nicht überschreitet und auf 75 % der Verkaufsraumfläche nachversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.</p> <p>Die vorliegende Planung unterschreitet mit einer geplanten Verkaufsraumfläche von 1.750 m² die max. zulässige Verkaufsraumfläche und der Anteil des nahversorgungsrelevanten Sortimentes beträgt mindestens 75 %. Das Plangebiet hat Anschluss an das Siedlungsgebiet, liegt im Vorzugsraum Siedlung (Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020) des Ortsteils Sperenberg der Gemeinde Am Mellensee und ist als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2 RegPI HF 2020) gekennzeichnet. Die Planung steht daher in Übereinstimmung mit Z 4.7 Abs. 6 und Z 4.2 LEP B-B und entspricht auch den o. g. Grundsätzen der Raumordnung.</p> <p><u>Hinweise:</u> Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert werden. Die</p>	<p>kein Abwägungsbedarf</p>

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

2

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 3 Landkreis Teltow-Fläming Stellungnahme vom 13.04.16	<u>Kreisentwicklungsamt/Planung</u> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenträger müsste einen Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorschlag der Gemeinde übergeben und mit ihr abgestimmt haben. Der B-Plan wird dann auf Grund dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Gemeinde beschlossen und bildet die rechtlich verbindliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und der Erschließungsanlagen. Soweit zu den grundlegenden Besonderheiten eines vBP gegenüber einem Bebauungsplan. - Es ist zu beachten, dass gem. § 2 a Satz 3 BauGB der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet. - In der Begründung sollte zumindest auf die im § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO benannten Auswirkungen im Einzelnen näher eingegangen sowie auch der allgemeine Charakter stärker herausgearbeitet werden (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes). - Die abschließende Beurteilung des Einzelfalls obliegt unter Einbeziehung weiterer Gesichtspunkte der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Nach der Begründung zum Ziel 4.7 (Z) sollen hierfür die kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel durch eine kommunale Entwicklungsplanung belegt werden. Ggf. könnte das in Neuarbeitung befindliche Leitkonzept der Gemeinde oder die vorbereitende Bauleitplanung diese Vorstellungen – auch unter Berücksichtigung des Altstandortes – einbeziehen. - Die Begründung ist um eine Flächenbilanz gem. RaumOZielErl, BB, Anlage 2, zu ergänzen. - Auf der Planzeichnung ist im 2. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 ein „nicht“ zu streichen. - In der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zur Höhe baulicher Anlagen ist der benannte Bezugspunkt unbestimmt, weil in der Form nicht vorhanden, sondern erst geplant. Entsprechend dem Kommentar „kommen als untere 	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Hinweis wird gefolgt. Der Vorhabenträger hat bei einem fachlich geeigneten Büro die Erarbeitung eines fundierten Umweltberichtes beauftragt. - Dem Hinweis wird gefolgt. Der Vorhabenträger hat eine Auswirkungsanalyse bei der BBE Leipzig beauftragt, in der Ziel, Zweck und Auswirkungen detailliert dargelegt werden. - Dem Hinweis wird gefolgt. In der Begründung ist eine entsprechend Flächenbilanz zu ergänzen. - Dem Hinweis wird gefolgt. - Dem Hinweis wird gefolgt. Es ist eine entsprechende Korrektur vorzunehmen und ein Höhenbezug rechtssicher zu definieren.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Bezugspunkte z. B. die mittlere Höhe des Meeresspiegels (... m über NN) in Betracht.“ Planzeichnung und Festsetzung sind zu überarbeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Berechnung des Nutzungsmaßes ist zu prüfen. Gemäß Planzeichnung wird derzeit angenommen, dass der gesamte Geltungsbereich (Baugrenze gleich Geltungsbereichsgrenze) als Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO in die Berechnung einbezogen wurde, also auch die privaten Grünflächen, die letztlich nicht überbaubar sind. Ferner steht ein Widerspruch zu der nach § 20 Abs. 2 BauNVO zu berechnenden Geschossfläche, die danach höher sein müsste. - Mit Verweis auf den Begriff des Baugrundstücks, der sich nach § 19 Abs. 3 BauNVO definiert, regeln sich entsprechende Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Planzeichnung sowie die textl. Festsetzung Nr. 2.2 sind daher grundlegend zu überarbeiten. Hierbei ist ggf. die max. Obergrenze (GRZ 0,8) festzusetzen und eine textl. Festsetzung zur Überschreitung als Ausnahme zu treffen. Für eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), wie im Plan beabsichtigt, liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine städtebaulichen Gründe entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO vor bzw. sind aus dargelegten Gründen nicht nachvollziehbar. - Gem. § 14 BauNVO sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, generell zulässig. Nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann jedoch die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. „Wenn im BP nichts anderes festgesetzt, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zugelassen werden“ (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die textl. Festsetzung Nr. 3.1 ist entsprechend zu überarbeiten oder zu streichen. - Hinsichtlich der Werbeanlagen (textl. Festsetzung Nr. 3.2) ist zu beachten, dass „diese Nebenanlagen sein können, wenn sie an der Stätte der Leistung angebracht und dieser zugeordnet sind.“ Weitere Anforderungen über die Gestaltung sind im Rahmen des Bauordnungsrechts zu regeln. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Hinweis wird gefolgt. GRZ und GFZ sind zu prüfen und ggf. zu korrigieren. - Dem Hinweis wird gefolgt. Es ist auf Grundlage des § 17 (2) in der Begründung zu erläutern, warum die zulässige GRZ von 0,8 überschritten werden soll und wie der Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt an externen Standorten kompensiert werden soll (EAP). - Dem Hinweis wird gefolgt. Die textl. Festsetzung Nr. 3.1. ist zu überarbeiten bzw. zu streichen. - kein Abwägungsbedarf

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Formulierung „z. B.“ ist die textl. Festsetzung Nr. 4.1 unbestimmt. Auch ist zu beachten, dass Pflanzqualitäten, wie hier erfolgt, nicht festsetzbar sind, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. - Bezogen auf die textl. Festsetzung Nr. 4.2 wird davon ausgegangen, dass vermutlich vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorgesehen sind. Insofern ist die textl. Festsetzung entbehrlich. - Im Übrigen wird auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3 a BauGB mit einer ggf. ergänzenden erforderlichen Festsetzung verwiesen. - Das Planzeichen für das Sondergebiet in der Planzeichenerklärung entspricht nicht der Planzeichnung. Eine Anpassung ist notwendig. - Regelungen zur Dachform (hier Pultdach) sind keine städtebauliche Festsetzung des B-Plans. Es handelt sich um eine örtliche Gestaltungsvorschrift, die auf der Grundlage der BbgBO getroffen wird und als solche in den B-Plan aufzunehmen ist. Im Übrigen ist zu beachten, dass sich auf der Planzeichnung in der Nutzungsschablone zum Sondergebiet die Abkürzung „FD“ findet, die nicht in der Legende erklärt ist. - Unter Pkt. 7 der Planzeichenerklärung sollte der Übersichtlichkeit halber der Bezug § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gestrichen werden, da hier nicht relevant. - Hinsichtlich der auf der Planzeichnung benannten Rechtsgrundlagen ist zu beachten, dass die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in Kurzfassung als Planzeichenverordnung und/oder abgekürzt als PlanZV zu benennen ist. - Wie auf der Planzeichnung korrekt angegeben, ist das BbgNatSchG seit dem 01. Juni 2013 ungültig. Insofern ist darauf nicht mehr Bezug zu nehmen. Auch ist zu beachten, dass das BbgNatSchAG durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.16 geändert wurde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen der EAP ist mit der Gemeinde abzustimmen, welche Baumart konkret gepflanzt werden soll. - Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen der EAP sind die konkret geplanten Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzstandorte auszuweisen. Pkt. 4.2. der textlichen Festsetzungen ist somit entsprechend zu ändern. - kein Abwägungsbedarf - Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird eine entsprechende Änderung vorgenommen. - Dem Hinweis wird gefolgt. Entsprechende Änderungen sind vorzunehmen. - Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ist zu streichen. - Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Korrektur ist vorzunehmen. - Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Korrektur ist vorzunehmen.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p><u>Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben. - Die untere Denkmalschutzbehörde verweist für das o. g. Vorhaben auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange: Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. - Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gem. § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig. - Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> - Es ist die Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 geplant. Die Begründung dafür ist sehr allgemein. - Die textl. Festsetzung 1.2 formuliert Dopplungen. Die Mindestforderung von 75 % Sortiment Food schließt Überschreitung von 25 % anderer Sortimente aus. Der zweite Satz enthält wohl zu viele „nicht“. <p><u>Bauamt/Straßenwesen</u></p> <p>Gemäß den eingereichten Unterlagen, Pkt. 4.2 „Verkehrsanbindung“, soll der Knotenpunkt L 70/L 74/K 7228 perspektivisch umgestaltet werden. Die Zufahrt zum geplanten Supermarkt befindet sich unmittelbar im Kreuzungsbereich, jedoch ist aus dem Entwurf des B-Planes nicht ersichtlich, wie dieser Knotenpunkt gestaltet werden soll. Infolge des Neubaus des REWE-Marktes ist mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Verkehrsführung haben wird. Somit ist die</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kein Abwägungsbedarf - Dies ist bei den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Hinweis“ bereits analog formuliert. - kein Abwägungsbedarf Hierbei handelt es sich um gesetzlich geregelte Sachverhalte, die Allgemeingültigkeit besitzen. - Dem Hinweis wird gefolgt. s. Abwägungsvorschlag unter Pkt. 3 Landkreis, Kreisentwicklungsamt/Planung - Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung ist entsprechend zu ändern. <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Mit dem Landesbetrieb Straßenwesen ist eine Änderung des Kreuzungsbereiches vor dem Planbereich abgestimmt. Hierzu erfolgen derzeit Planungen, deren Ergebnisse im B-Plan zu berücksichtigen sind (s. auch unter Pkt. Nr. 8 – Stellungnahme des LB Straßenwesen).</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Verkehrsführung einschl. Knotenpunkt und Verkehrsanbindung des Supermarktes zu untersuchen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten in diesem Zusammenhang Straßen oder Wege, die sich in der Baulast des Landkreises befinden (K 7228) betroffen sein, ist die Planung beim Bauamt, SG Straßenwesen, einzureichen. Eine Stellungnahme vom Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger für beide Landesstraße (L 70 und L 74) ist einzuholen.</p> <p><u>Landwirtschaftsamt/Agrarstruktur</u> keine Bedenken</p> <p><u>Ordnungsamt</u> Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb nicht umgebettet werden konnten. Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden. Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat. Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.</p> <p><u>Straßenverkehrsamt/Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung</u> Dem vBP kann aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Bau des Marktes wird eine neue Verkehrssituation geschaffen, welche sich ohne einen Ausbau des Kreuzungsbereiches bzw. ohne 	<p>kein Abwägungsbedarf</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es ist ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>- Die Verweigerung der Zustimmung bezieht sich auf den derzeitigen Zustand der Kreuzung.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Fahrbahnaufteilung, z. B. mittels Markierung, als sehr gefährlich darstellt. Der Einmündungs- und Zufahrtsbereich ist so zu gestalten, dass das Ein- und Ausfahren (auch LKW-Verkehr) ohne Gefahr für sich oder andere Verkehrsteilnehmer, z. B. ohne Mitbenutzung der Gegenspur, stattfinden kann. Eine sichere bzw. gefahrlose Führung des Fußgängerverkehrs und Radverkehrs ist nicht ersichtlich. Die schwächeren Verkehrsteilnehmer müssen derzeit die Zufahrt mit benutzen, wodurch zusätzliche Konflikte verursacht werden.</p> <p>Der Lieferverkehr benutzt ebenfalls die Zufahrt und behindert auf Grund seiner Fahrzeuglänge und vorgesehene Ladezone zwangsweise den ruhenden Verkehr. Die Markierung an der Ausfahrt sollte nochmals geprüft werden. Wo soll sich der Verkehrsteilnehmer einordnen, der in Richtung Klausdorfer Chaussee fahren muss?</p> <p>Aufgrund dieser Vorbehalte zum eingereichten Vorhaben kann kein Einvernehmen erteilt werden. Eine perspektivische Umgestaltung des Kreuzungsbereiches sollte mit den Straßenbaulastträgern abgestimmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen. <p><u>Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall</u></p> <p>Aus der Sicht des SG Wasser, Boden, Abfall gibt es, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, keine Einwendungen, Bedenken oder Forderungen zur Aufstellung des vBP.</p> <p>Es sind lediglich die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserableitung entweder über Versickerung oder Ableitung in den Schneidegraben wurden beschrieben. Obwohl dazu erst konkrete Angaben im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sind, sollte bereits im Planverfahren geprüft werden, falls am Standort keine Versickerung möglich ist, ob überhaupt eine Ableitung in den Schneidegraben erlaubnisfähig ist. Dazu wäre im Vorfeld eine Beteiligung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Dahme-Notte“ 	<p>Wie bereits unter Pkt. 3 Landkreis – Bauamt/Straßenwesen ausgeführt, erfolgt eine Neuplanung und Umbau des Kreuzungsbereiches in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Planträger. Die aufgeführten Punkte werden dabei berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dem Hinweis wird gefolgt. - Dem Hinweis wird gefolgt. <p>Im Rahmen des Baugrundgutachtens (ist beauftragt) wird auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Bei entsprechendem Befund ist eine Versickerung geplant. Die Ergebnisse werden in den B-Plan ergänzt.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>empfehlenswert. Ansprechpartner ist Herr Voitke (Tel. 033764/245882).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der weiteren Planung sind die Hinweise gem. dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde „Hinweisblatt Planungsvorhaben“ vom 10. Februar 2014 zu berücksichtigen. <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bzgl. der beabsichtigten Planung, wenn nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise beachtet werden: Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges d. Umweltberichtes (UB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden. - Neben dem UB ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan – GOP nach § 11 BNatSchG). Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein könnten. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also „Nichtfachleute“ entnehmen könnten, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können. Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der GOP. Unbenommen der rechtlichen Grundlage würde die UNB auf einen eigenständigen GOP verzichten, wenn der UB alle Angaben und Inhalte eines GOP enthält und eine vollständige Übernahme der geplanten grünordnerischen Festsetzungen erfolgt. 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Abwägungsbedarf Es handelt sich um einen Hinweis. - Dem Hinweis wird gefolgt. Der Vorhabenträger hat bei einem fachlich geeigneten Büro die Erarbeitung eines fundierten Umweltberichtes beauftragt.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>- (Im Weiteren sind Vorgaben für die Erarbeitung der EAP vorgegeben, die an das beauftragte Büro weitergegeben werden.) <u>Gesundheitsamt/SG Hygiene und Umweltmedizin</u> keine Einwände/Hinweise</p> <p><u>Wirtschaftsförderung und Investitionsmanagement</u> keine Forderungen und Bedenken</p> <p><u>Jugendamt</u> keine Einwände</p>	<p>- Dies sind nicht abwägungsrelevante Vorgaben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.</p>
<p style="text-align: center;">Nr. 4 LA für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Stellungnahme vom 07.04.16</p>	<p><u>Wasserwirtschaft:</u> Zum Bauvorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. - Grundsätzlich sind bei allen Baumaßnahmen die allgemeinen Bestimmungen des Grundwasserschutzes zu beachten. - Über die wasserrechtlichen Regelungen zur Niederschlagswasserentsorgung entscheidet die Untere Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde). - Im Umweltbericht sind die Gefahrenpotentiale für den Eintrag von Schadstoffen in das Schutzgut Wasser, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung des Bodens und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen darzustellen. <p><u>Immissionsschutz:</u> Es ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Sonstige fachliche Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine derzeit bebaute und zum Wohnen genutzte Fläche westlich der Trebbiner Straße. Unmittelbar nördlich und südlich 	<p>kein Abwägungsbedarf Die Hinweise sind jedoch bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine schalltechnische Untersuchung ist durchzuführen und deren Ergebnisse und Festlegungen in den B-Plan zu übernehmen.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>grenzen Wohnbebauungen an das Plangebiet. Westlich befinden sich Grünflächen, die im FNP der Gemeinde Am Mellensee als Wohnbauflächen dargestellt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das Plangebiet ist eine Sondernutzung vorgesehen. Gemäß § 11 BauNVO soll ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² festgesetzt werden. - Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch. Konflikte i.S.d. § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung/ Warenumsschlag/Rangiervorgänge) sowie Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung, - insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeiten, aber auch durch Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen. - Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnbebauung andererseits zu gewährleisten, sollten die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen bereits im Rahmen dieses Planverfahrens prognostiziert und bewertet werden. - Da eine schalltechnische Untersuchung gem. Kap. 4.3. in Auftrag gegeben wurde, Ergebnisse aber noch nicht vorliegen, kann deshalb keine Bewertung der immissionsrelevanten Belange vorgenommen werden. - Im weiteren Planverfahren sind in der Planbegründung die Methodik und die Herangehensweise der schalltechnischen Untersuchung sowie Kriterien zur Bewertung der Untersuchungsergebnisse und der abgewogenen Schlussfolgerungen hinreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren. Die ggf. erforderlichen emissionsmindernden Maßnahmen sind im B-Plan textlich und zeichnerisch festzusetzen. 	

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 5 LA für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Stellungnahme vom 22.03.16	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. - Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Es besteht die Möglichkeit, im Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben. - Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird verwiesen.	kein Abwägungsbedarf
Nr. 6 a Brandenburgisches LA für Denkmalpflege Abteilung Bodendenkmalpflege Stellungnahme vom 18.03.16	<u>Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler</u> Im Planbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Trotzdem bestehen folgende Verpflichtungen: - Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen LA für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mind. bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde, ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. - Funde sind dem Brandenburgischen LA für Denkmalpflege und Archäolog. Landesmuseum zu übergeben. Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.	- kein Abwägungsbedarf Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Nr. 6 b Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege Stellungnahme vom 04.04.16	Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: - Der Standort ist aus städtebaulichen Gründen problematisch. Durch den Abriss mehrerer Gebäude des 19. Jhd. wird eine Bresche in den nördlichen Teil des Ortskerns geschlagen. Die Zerstörungen erfolgen leider nur, um größere Parkplatzflächen zu erhalten; der eigentliche Supermarkt soll dahinter entstehen.	- Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung aufzunehmen. - Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ein Bau des Marktes in der 2. Reihe ist aus handelstechnischen Gründen nicht praktikabel. Ebenso müssen die Kundenparkplätze vor dem Objekt angeordnet werden. Somit ist der Erhalt der Gebäude, die <u>keine</u> Einzeldenkmale sind, nicht möglich.

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

14

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 9 LA Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung Stellungnahme vom 04.04.16	keine Einwendungen oder Hinweise	- kein Abwägungsbedarf
Nr. 10 Zentraldienst der Polizei Stellungnahme vom 12.05.16	<ul style="list-style-type: none"> - Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des B-Plans ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. - Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. - Die Stellungnahme ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. 	- kein Abwägungsbedarf
Nr. 11 Landesbüro Naturschutzverbände	Es liegt keine Stellungnahme vor.	
Nr. 12 Polizeidirektion West Stellungnahme vom 17.03.16	<ul style="list-style-type: none"> - Belange der Polizei sind nicht direkt betroffen. - Im Rahmen der Kriminalitätsvorbeugung sollte der Bereich des Parkplatzes bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein. - Bei der verkehrlichen Anbindung des Marktes an die Trebbiner Straße ist zu prüfen, inwieweit die Einmündungsbereiche mit der Zossener Allee und der Klausdorfer Chaussee bei der Betrachtung des B-Planes mit einbezogen werden müssen. Eine Anbindung des Marktes, wie er im Vorentwurf skizziert wird, wirft verkehrsrechtliche Probleme auf und birgt 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Abwägungsbedarf - s. Abwägungsvorschlag unter Pkt.3 Landkreis – Bauamt/Straßenwesen

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	Unfallgefahren. Es sollte bei der Betrachtung der örtlichen Auswahl und Gestaltung der Zuwegung zum Markt die zu erwartende (geplante) Kundenfrequenz mit der vorhandenen Verkehrsbelastung der Straße nicht unbeachtet bleiben.	
Nr. 13 Wasser- u. Bodenverband „Dahme-Notte“ Stellungnahme vom 15.03.16	<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich keine Einwände - Für die Gewässerunterhaltung muss ein <u>mindestens 5,00 m breiter Unterhaltungsstreifen</u> (ab Böschungsoberkante) erhalten bleiben und von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Gewässerunterhaltung darf nicht behindert werden. Eventuell entstehende Mehraufwendungen bei der Unterhaltung von Wasserläufen gehen zu Lasten des Verursachers. - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgesprochen werden. - Hinweis: Für die wasserrechtlichen Genehmigungen ist die Untere Wasserbehörde zuständig. 	kein Abwägungsbedarf Die gegebenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Nr. 14 Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH Stellungnahme vom 24.03.16	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände - Bitte, den laufenden Verkehr während der Baumaßnahme möglichst nicht einzuschränken. - Als problematisch wird die Verkehrsführung zum Parkplatz des Einkaufsmarktes erachtet, hier muss das derzeitige Verkehrskonzept neu überdacht werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Abwägungsbedarf - s. Abwägungsvorschlag unter Pkt.3 Landkreis – Bauamt/Straßenwesen
Nr. 15 Deutsche Telekom	Es liegt keine Stellungnahme vor.	
Nr. 16 NBB Netzgesellschaft Stellungnahme vom 29.03.16	<ul style="list-style-type: none"> - Die NBB handelt im Auftrag der EMB Energie Mark Brandenburg. - Im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB. - Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen. 	kein Abwägungsbedarf

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 17 EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 21.03.16	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE Netz GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen und Standorten erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. - Bitte um weitere Einbeziehung in die Planung und frühzeitige Beteiligung. Sollten Anpassungen der Anlagen erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen. 	kein Abwägungsbedarf Die gegebenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Nr. 18 E.DIS AG Stellungnahme vom 23.03.16	<ul style="list-style-type: none"> - vorbehaltlich weiterer Abstimmungen keine Bedenken - Im dargestellten Geltungsbereich des B-Plans befinden sich im Bereich der Trebbiner Straße zwei Mittelspannungssysteme sowie ein Niederspannungskabel von E.DIS. Des Weiteren befinden sich noch zwei Hausanschlüsse für Haus 3 und 4 in dem Bereich des neu zu errichtenden Parkplatzes, welche vor den Bauarbeiten nach Antragstellung von E.DIS demontiert werden müssen. - Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen von Mittel- und Niederspannungskabeln erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag gebeten, aus dem die Baugrenzen ersichtlich sind. - Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungs-netze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und ggf. auch neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gem. DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden. - Zur weiteren Beurteilung der im Schreiben genannten Nutzung werden rechtzeitig Informationen benötigt, um Aufwendungen für die künftige 	kein Abwägungsbedarf Die gegebenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt: Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise M 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf, Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf; Name und Anschrift der Bauherren</p>	
<p>Nr. 19 Zweckverband Komplexsanierung Stellungnahme vom 26.04.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Zweckverband KMS Zossen stimmt dem B-Plan zu. - Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trinkwassernetz bzw. das öffentliche Schmutzwassernetz kann erfolgen. - Ist es erforderlich, Haus- und Grundstücksanschlüsse für die zu erschließenden Grundstücke herzustellen, erfolgt die Herstellung durch den Zweckverband KMS Zossen. - Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern, auf dem es anfällt. - Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. Macht sich im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der max. annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Abwägungsbedarf - kein Abwägungsbedarf - Eine Versickerung ist vorgesehen, aber nur möglich, wenn es die geologischen Baugrundverhältnisse zulassen. - Dem Hinweis wird gefolgt. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist nicht komplett möglich. Durch den Vorhabenträger ist für eine anderweitige Bereitstellung der noch erforderlichen Löschwassermenge zu sorgen. Dies kann über Löschwasserbrunnen, Zisternen o. ä. erfolgen. Der Nachweis über die ausreichende Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 20 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband Stellungnahme vom 04.04.16	keine Bedenken	kein Abwägungsbedarf
Nr. 21 Stadt Zossen	Es liegt keine Stellungnahme vor.	
Nr. 22 Stadt Trebbin Stellungnahme vom 15.03.16	keine Anregungen und Bedenken	kein Abwägungsbedarf
Nr. 23 Gemeinde Nuth-Urstromtal Stellungnahme vom 30.03.16	<ul style="list-style-type: none"> - Belange der Gemeinde werden nicht berührt - Aus der persönlichen Erfahrung mit der Verkehrssituation mit den bereits vorhandenen vielfältigen Abzweigungen werden Bedenken geäußert, da der zusätzliche Kunden- und Lieferverkehr genau an diesem Standort hinzukommt. Eine Verbesserung der örtlichen Situation wird damit nicht erreicht. Bereits jetzt ist diese Verkehrssituation für fremde Verkehrsteilnehmer sehr unübersichtlich. Hier sollte doch überlegt werden, ob in Sperenberg kein anderer, besser gelegener Standort, zur Errichtung eines neuen Marktes zu finden ist. 	kein Abwägungsbedarf s. Abwägungsvorschlag unter Pkt.3 Landkreis – Bauamt/Straßenwesen
Nr. 24 Stadt Baruth/Mark Stellungnahme vom 06.04.16	Die Belange der Stadt Baruth/Mark werden durch die Planung nicht berührt.	kein Abwägungsbedarf

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	<p><u>Auslegung in der Gemeinde Am Mellensee, OT Klausdorf</u></p> <p>Theo Boss, Dorfaue Saalow 2, Am Mellensee</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben zerstört durch den Kahlschlag in der 70 m langen Straßenfront und Nichteinhaltung der vorhandenen Bauflucht den gewachsenen Charakter des Ortskerns von Sperenberg. - Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des gültigen FNP (Mischgebiet und Wohngebiet). Für dieses Bauvorhaben müsste die Fläche in Sondergebiet großflächiger Handel umgewidmet werden, was der Dorfstruktur widerspricht und für eine Ausnahme bestehen keine greifenden Gründe. - Das Vorhaben hat negative Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, da durch Gebäude und Parkplatz geschätzte 90 % der Fläche versiegelt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Dorfbild wird sich in diesem Bereich verändern. Durch entsprechende Maßnahmen, die mit der Gemeinde noch abzustimmen sind, soll dem Eindruck einer „Baulücke“ entgegengewirkt werden. Diese sind aber in anderen Bereichen des Ortes auch vorhanden (z. B. in der Zossener Allee und Straße der Freundschaft). Im B-Plan-Vorentwurf ist bereits eine Baumpflanzung in der Bauflucht als Straßenbegleitgrün vorgesehen. - Der FNP soll in Abstimmung mit der Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend geändert werden, um in einem Verfahren mehrere Änderungen im Gemeindegebiet vornehmen zu können. Allerdings kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wurde. Die geplante Baumaßnahme ändert zwar den Charakter in diesem Bereich, allerdings sind derartig großflächige Gebäude im Ort mit befestigten Freiflächen nicht untypisch (siehe z. B. ehemaliger Gutshof in der Baruther Landstraße, jetziger REWE und Gewerbebetriebe in der Straße der Freundschaft). - Dem Hinweis wird gefolgt. Um die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugleichen, wird von einem Fachbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAP) erarbeitet. Im Rahmen der EAP werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dezidiert aufgelistet. Diese werden in den B-Plan aufgenommen und sind im Rahmen der Baumaßnahme umzusetzen.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt ist das Vorhaben in der vorgestellten Form abzulehnen, da, zu der Frage der Verkehrsführung, außer der 10 m breiten Zufahrt, kein übergeordnetes Verkehrskonzept vorliegt. - Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens für die Gemeinde Am Mellensee ist erst nach Vorliegen des Gesamtkonzeptes möglich. <p>Bert Daske, Neuendorfer Str. 16 a, Am Mellensee</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwand: optische Verschlechterung des Dorfbildes und eines historisch gewachsenen Ortskerns. Zu berücksichtigen wäre der Identitätserhalt des Ortes Sperenberg. - Vorschlag: Ortsrandbebauung sollte eher in Betracht gezogen werden. Gelände an der Tankstelle Sperenberg ist doch bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Und die Verkehrssituation im Ortskern könnte hierdurch entschärft werden. - Einwand: Bezweiflung, ob die Größe des Marktes mit angenommenen 1.500 Kunden <u>pro Tag</u> nicht zu hoch kalkuliert ist. Da in der Gemeinde/im Umkreis auch schon andere Lebensmittelketten vorhanden sind. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Planung des Kreuzungsbereiches durch den LB Straßenwesen vor dem Planbereich werden auch Vorgaben zur zukünftigen Zufahrt zum REWE-Markt (Lage, Ausführung usw.) erfolgen. - Ob durch die Baumaßnahme eine optische Verschlechterung des Dorfbildes entsteht, sei dahingestellt. Bei dem geplanten Abbruch handelt es sich nicht um Denkmale oder ortsbildprägende Gebäude. Allerdings wird sich durch die geplante Maßnahme eine Veränderung im Dorfbild ergeben. Im B-Plan ist vorgesehen, die Straßenkante mit Großgrün (Bäume) zu bepflanzen, um dem Eindruck einer Baulücke entgegenzuwirken. - Im Vorfeld der Planungen wurden mögliche Standorte im Ort gesucht und auf ihre baulichen, wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Randbedingungen untersucht. Daran war die Gemeinde aktiv involviert. Im Ergebnis kristallisierte sich der beplante Standort als einzig möglicher heraus. Dies wurde auch im Rahmen der Bürgerversammlung erläutert. - Die Zahl der Kunden wurde auf der Grundlage der Erfahrungen aus vergleichbaren Objekten prognostiziert. Anzurechnen sind nicht nur die Kunden aus Sperenberg, sondern auch aus dem Einzugsgebiet. Hierzu zählen auch Orte aus dem unmittelbaren Umfeld, die keine vergleichbare eigene Verkaufseinrichtung besitzen. Die bestehenden Gebäude sind weder von ihrem Zuschnitt, noch von ihrer Bausubstanz für die geplante Nutzung geeignet.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<ul style="list-style-type: none"> - Vorschlag: REWE baut etwas kleiner und könnte die Chance nutzen, alte Gebäude mit dem Neubau zu kombinieren, wie z. B. beim REWE-Neubau in Luckenwalde. Weitere Beispiele s. Anlage 2: Neubauten integriert in vorhandene Gebäude (Bezugsquelle: Fotos der offiziellen Homepage von REWE) - Vorschlag: Bei nicht abwendbarer Bebauung des Ortskerns Sperenberg sollte dann ein neuer Ortskern geschaffen werden (Beispielentwurf s. Anlage 1). Hierbei kann z. B. durch Bepflanzung mit Bäumen, Stellen von Bänken und Installation eines Brunnens und/oder einer Plastik eines ortsansässigen Künstlers ein zentraler Treffpunkt für Einwohner und Gäste der Gemeinde gestaltet werden. Dadurch bleibt ein Ortskern optisch erhalten, ohne dass die Dorfmitte durch Moderne zerrissen wirkt. (Hinweis: Ein Entwurf wurde schon an Frau Fleischer von REWE ausgehändigt.) - Vorschlag: Auch kann die Fassade des Marktes dem Charakter Sperenbergs angepasst werden, z. B. mit einer Holzverkleidung, welche den ländlichen Charme widerspiegelt (s. Anlage 3). <p>Brigitte Jokiel, Neuendorfer Str. 29 a, Am Mellensee</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Es ist für mich einfach nicht zu verstehen, wie man in unserer Gemeinde mit einem über Jahrhunderte alten gewachsenen Ortskern umgeht. Es wird immer davon gesprochen wir wollen uns auf Urlauber (Naherholung) einrichten. Wer kommt schon hier her, um sich diesen, für meine Begriffe unschönen Bau, der so überhaupt nicht in den Ortskern passt, anzusehen. Da sind ja die alten, wenn zurzeit auch nicht so ganz schönen Häuser, noch Schmuckstücke dagegen und man könnte den Urlaubern dazu noch so manche Geschichte erzählen. Vielleicht findet sich ja auch mal jemand, der diese Gebäude wieder herrichtet und dann wären es sogar echt Schmuckstücke mit Geschichte. Ich darf garnicht daran denken, wie dieser furchtbare Klotz, mitten in Sperenberg auch noch mit einem großen Parkplatz davor, das Ortsbild 	<ul style="list-style-type: none"> - Für einen Vollsortimenter ist die geplante Fläche erforderlich. Aus Gründen der notwendigen Flächenvergrößerung ist u. a. der Neubau geplant. - Dem Hinweis wird z. T. gefolgt. Durch die geplante Pflanzung von Bäumen soll der Straßenraum in Richtung Parkplatz z. T. geschlossen werden. Inwieweit zusätzliche Maßnahmen (z. B. Schaffung Sitzbereich) geplant werden, wird mit der Gemeinde abgestimmt. - Die Fassadengestaltung versucht, die Funktion und die Nachhaltigkeit des Bauwerks auch in seiner Außendarstellung erlebbar zu machen. - Bei dem geplanten REWE-Markt handelt es sich um einen Funktionsbau, der optimal an die geplante Nutzung angepasst ist. Es ist ein modernes Gebäude.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>zerreißt. Die Identität von Sperenberg, die gewachsene Straßenführung mit den beiden Denkmälern wird völlig zerstört.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum weiteren denke ich dieser REWE-Markt ist viel zu groß für unseren Ort. Was passiert, wenn er nicht rentabel ist? REWE zieht sich zurück, dann steht da dieser Klotz verlassen in der Mitte. Beispiele für verlassene Geschäfte gibt es genug. - Wir haben in Sperenberg einen ausreichenden REWE-Markt, sauber, ordentlich und gut geführt, der sich sogar von der Bauart ins Ortsbild einfügt. Warum muss man sich da von REWE erpressen lassen, entweder in der Mitte oder garnicht. Geht man so mit fast 20 Jahre treue Kundschaft um – unfair von REWE. <p>Wenn schon an dieser Stelle könnte man den Bau ja auch dem alten Ortsbild anpassen oder besser an anderer Stelle, wo man nicht so viel zerstört und noch viel besser, er bleibt da, wo er jetzt ist, man könnte ja auch einen neuen Pachtvertrag aushandeln, denn was haben wir davon, wenn wir einen großen neuen REWE haben, die Regale müssen ausgefüllt werden, es fehlen aber die vielen Leute, die einkaufen und die Ware wird alt.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Für Vollsortimenter wird heute eine Fläche von über 1.500 m² Verkaufsfläche benötigt, zumal Discounter derzeit schon zumeist mit über 1.000 m² VK gebaut werden. <p>Die Fa. REWE überprüft sehr intensiv die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit eines Standorts, u. a. auf der Grundlage von Berechnungsmodellen und Kennziffern bestehender vergleichbarer Märkte, sowie in diesem Fall den Kennzahlen des Bestandsmarktes. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt 30 Jahre mit einer Festmietlaufzeit von 15 Jahren.</p> <p>Leerstehende Discounter gibt es des Öfteren. Hierfür waren auf Grund der damals gebauten Größen von max. 800 m² keine Bebauungspläne notwendig. Für einen Vollsortimenter ist jedoch ein Bebauungsplan erforderlich. Somit wird die Fläche planungsrechtlich als „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ ausgewiesen. Für den Ort besteht damit langfristige Planungssicherheit und eine weitere derartige Flächenausweisung ist in Sperenberg nach derzeitiger Rechtslage nicht vorstellbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dass der bestehende REWE-Markt in keinsten Weise mehr den heutigen handelstechnischen Anforderungen entspricht, wurde in der Bürgerversammlung ausführlich erläutert und begründet. Das hat nichts mit einer immer wieder behaupteten Erpressung durch die Fa. REWE zu tun, sondern ist Ausdruck des Bemühens, auch in dünner besiedelten Bereichen eine eigenständige Grundversorgung aufrechtzuerhalten. - Es geht darum, ob Sperenberg einen Vollsortimenter behält oder nicht und ob die Bürger weiterhin vor Ort einkaufen können. Natürlich lässt sich über die moderne Architektur eines derartigen Funktionsbaus trefflich streiten. Es handelt sich hierbei jedoch um einen bis ins

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Annerose und Gisbert Keßler, Am Niederfließ 1, Am Mellensee Als unmittelbar betroffene Anwohner (Flurstück 145) werden Bedenken angemeldet. Bei der Umsetzung des B-Planes sollten folgende Aspekte unbedingt Berücksichtigung und Anwendung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung bzw. Erhalt einer Lärm- und Sichtschutzwand zum Flurstück 145 mit einer Mindesthöhe von 3 m (bezugnehmend Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz § 28 und folgende) - Keine Stellplätze von Abfallbehältern an der Grundstücksgrenze - Verlegung der geplanten Lieferanteneinfahrt/Lieferzone auf die gegenüberliegende Gebäudeseite, da sich diese Lieferanteneinfahrt/Lieferzone lt. Planzeichnung Teil A genau auf Höhe des Wohnhauses befindet und somit eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft darstellen würde. 	<p>kleinste Detail durchgearbeiteten Grundriss mit ausgefeilter Haustechnik. Derartige Gebäude bedürfen einer gewissen Standardisierung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das beauftragte schalltechnische Gutachten wird die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlich festgelegten Lärmschutzwerte detailliert ausweisen. Diese werden dann in der nächsten Stufe der B-Planung mit in die Unterlagen übernommen. - Für die Abfallbehälter wird im Rampenbereich ein geschlossener Müllkäfig vorgesehen. Über die detaillierte Ausführung wird im Bauantragsverfahren entschieden. Da wird auch mit Familie Keßler als Nachbar Rücksprache genommen. Die Bauantragsunterlagen werden ihnen dann auch zur Unterschrift vorgelegt. Die detaillierte Ausführung kann nicht im B-Plan geregelt werden. - Die Liefereinfahrt kann aus technologischen Gründen nicht ohne weiteres auf die Gegenseite des Gebäudes verlegt werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird jedoch die benachbarte Bebauung berücksichtigt. Die Konsequenzen für die geplante Bebauung ergeben sich aus dem zu erstellenden schalltechnischen Gutachten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind jedoch im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Dies können unterschiedliche Forderungen sein, z. B. Einschränkung der Anlieferzeiten, Errichtung von Schallschutzwänden oder die Einhausung der Rampe.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>- Klima- und Lüftungsanlagen der geplanten Einrichtung sind so zu positionieren und zu installieren, dass die angrenzenden Anwohner durch deren Betrieb nicht beeinträchtigt werden (Lärmschutz).</p> <p>Klaus Kitzing, Neuendorfer Str. 20, Am Mellensee „In den Beschlussvorlagen ist dargelegt, dass der neue Markt auch fußläufig zu erreichen ist. In der Planzeichnung ist jedoch kein Zugang für Fußgänger eingezeichnet! Dieser separate Zugang für Fußgänger jeweils rechts und links der Einfahrt ist aber unabdingbar, um den Markt „entspannt“ zu erreichen bzw. zu verlassen. Man kann feststellen, dass es eine gängige Praxis allerortens ist, ob Discounter oder Baumarkt, dass Fußgänger dann über Borde und Baumscheiben in und aus dem Markt stolpern, um nicht von einem ungeduldigen PKW-Fahrer bedrängt zu werden. Ich bitte Sie daher hiermit, meinen Einwand bei der Planungsbehörde geltend zu machen.“</p> <p>Stefan Konrad, Neuendorfer Str. 30, Am Mellensee Der Neubau eines REWE-Marktes entsprechend dem vorhabenbezogenen B-Plan bedingt eine grundlegende Veränderung der Ortsmitte Sperenbergs. Ein derartiger Einschnitt muss sorgsam abgewogen werden. Seit einigen Jahren besteht in Sperenberg bereits ein REWE-Markt. Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass es auch weiterhin einen REWE-Markt im Ort geben soll. Jedoch hält Herr Konrad die vorliegende Planung nicht geeignet, Sperenberg langfristig zu entwickeln. Es gibt zu bedenken:</p>	<p>- Moderne Klima- und Lüftungsanlagen können heute so ausgelegt werden, dass von ihr kaum Belästigungen der Nachbarbebauung ausgehen. So wurden Objekte realisiert, wo die Entfernung der Lüftungsanlagen zu Wohnhäusern gerade mal 25 m beträgt, ohne dass es seitens der Nachbarn Beschwerden gab. Am Standort in Sperenberg werden die technischen Anlagen auf der Rückseite des Gebäudes angeordnet. Detaillierte Aussagen hierzu erfolgen im schalltechnischen Gutachten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Entsprechende fußläufige Zugänge sind beiderseits zu ergänzen.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Vorhaben widerspricht dem Flächennutzungsplan. Zuerst müsste dieser als vorbereitender Bauleitplan geändert werden, bevor ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann. 2. In der vorhandenen Bauflucht würde eine Lücke von 67 m klaffen – für einen Parkplatz. Es entsteht dadurch ein großer freier Platz, der nicht mit dem vorhandenen Ortsbild korrespondiert. Die Ansicht aus Richtung Zossener Allee und Klausdorfer Chaussee wäre nicht die auf einen Ortskern, sondern auf einen Einkaufsmarkt, der auch auf der grünen Wiese stehen könnte. 3. Durch den Wegfall der historischen Bausubstanz, die momentan zwar nicht den schönsten Eindruck macht, würde der Ort ein Alleinstellungsmerkmal verlieren, ein Stück beliebiger werden. Das kann langfristig nicht richtig sein, gerade, wenn man zum Ziel hat, den Tourismus zu entwickeln. 4. Nach Aussage von Herrn Off am 22.03.16 bewege sich das Vorhaben in der geplanten Größe an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. Wenn das so ist, geht Herr Konrad davon aus, dass die Miete des Marktes nach 15 Jahren nicht verlängert wird. In diesem Fall hat die Gemeinde an der Stelle der jetzigen Ortsmitte einen Leerstand. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist jedoch im Wege der Berichtigung unter Beachtung der Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nachträglich anzupassen. Die Gemeinde beabsichtigt, mehrere erforderliche Änderungen des FNP zu einem späteren Zeitpunkt in einem Verfahren abzuarbeiten. 2. In der Bauflucht würde eine größere Lücke zwischen der an der Straße liegenden Wohnbebauung entstehen, das ist richtig. Allerdings ist das nicht untypisch für die Ortslage von Sperenberg. Ähnliche „Baulücken“ gibt es auch z. B. in der Zossener Allee und der Straße der Freundschaft. Im Rahmen des B-Planes wird jedoch eine Bepflanzung der Bauflucht durch Bäume als Straßenbegleitgrün planungsrechtlich festgesetzt. 3. Bei den Gebäuden handelt es sich weder um historisch bedeutsame Bebauung (kein Denkmal), noch um ortsbildprägende Bausubstanz. Ob es sich bei den Gebäuden um ein Alleinstellungsmerkmal handelt darf bezweifelt werden. Für die Entwicklung des Tourismus hat eine gute Versorgungslage im Ort eine größere Bedeutung als das Vorhandensein von Wohnhäusern an dieser Stelle. 4. Es ist richtig, dass Herr Off in der Bürgerversammlung zum Ausdruck brachte, dass sich die geplante Baumaßnahme an der Grenze der Wirtschaftlichkeit bewegt. Gemeint ist jedoch die Wirtschaftlichkeit für den Investor und nicht für Fa. REWE. Es ist zum großen Teil davon auszugehen, dass die Mietzeit des Marktes über die Festmietlaufzeit von 15 Jahren hinaus verlängert wird. Dies aus folgenden Gründen: <ul style="list-style-type: none"> - Es gibt kaum die Möglichkeit, einen Ersatzstandort im Ort

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>5. Der Markt würde nach vorliegender Planung die verkehrliche Situation an der am stärksten frequentierten Kreuzung des Ortes verschlechtern.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die mit dem Vorhaben in Verbindung gebrachten Straßenbaumaßnahmen davon losgelöst betrachtet werden können. Sowohl die Umgestaltung der Kreuzung, als auch die Schaffung einer geeigneten Regenwasserableitung können auch ohne den Bau eines Marktes realisiert werden.</p> <p>Herr Konrad würde es sehr bedauern, wenn REWE sich aus Sperenberg zurückziehen würde. Er ist aber davon überzeugt, dass die Versorgungssicherheit Sperenbergs auch in diesem Fall nicht grundsätzlich gefährdet ist und warnt vor Panikmache.</p> <p>Ein Vorschlag, den er mittragen würde, wäre eine teilweise Bebauung in der Bauflucht. So könnten links und rechts Gebäude mit jeweils 20 m Länge errichtet werden, die sich möglichst harmonisch in das Ortsbild einfügen. Durch die Baulücke von dann immerhin noch 27 m wäre der REWE-Markt noch ausreichend erkennbar.</p> <p>„Möglicherweise gibt es auch noch andere Varianten für einen REWE-Markt. Der vorliegenden Planung kann ich so nicht zustimmen.“</p>	<p>auszuweisen, da der bestehende planungsrechtlich gesichert ist und eine weitere Ausweisung genehmigungsrechtlich kaum möglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Markt wird nach den neuesten Erkenntnissen gebaut. Die Betriebskosten werden durch die moderne Technik (LED-Beleuchtung, keine konventionelle Heizung, sondern Wärmepumpen) sehr niedrig gehalten. Der Markt ist zukunftsgerecht ausgelegt. - Fa. REWE selbst investiert ca. 1 Mio. € in das Objekt und wird aus diesem Grund auch die Kosten amortisieren wollen. <p>5. Die Kreuzung soll entsprechend den aktuellen und neuen Anforderungen (auch unter Berücksichtigung des geplanten REWE-Standortes) umgestaltet werden.</p> <p>Eine Bebauung von Handelseinrichtungen in der 2. Reihe, ohne dass das Objekt und der davor liegende Parkplatz einzusehen sind, ist handelstechnisch nicht umsetzbar, wie auch alle neu gebauten Objekte zeigen.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Ich bitte Sie, meine Gedanken und Anregungen bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen und hoffe, dass Sie die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung Sperenbergs richtig stellen.“</p> <p>Anje Koppe, Mario Gedemann, Klausdorfer Chaussee 3, Am Mellensee</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnhaus liegt direkt gegenüber des zukünftigen REWE-Marktes - Die Zimmer der Kinder liegen im Dachgeschoss zur Kreuzung, ebenso die Fenster des Wohnzimmers. Die Wohn- und Schlafräume der Mieter liegen ebenfalls zur Kreuzung, Richtung geplantem REWE. - Ein Teil der Familie arbeitet in Nachtschichten und hat Rufbereitschaften. - Im Gebäude befindet sich ein Ladengeschäft mit Artikeln, welche auch REWE zukünftig anbieten wird. <p><i>Anmerkung: Die folgende Stellungnahme wird wörtlich zitiert.</i></p> <p><u>Allgemeine Anmerkungen zum Neubau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir möchten an dieser Stelle allgemein unsere Gedanken und Hinweise zum Neubau und der Art und Weise, wie dieser angedacht ist, erläutern. Unser Haus wird in Zukunft gegenüber eines Großmarktes stehen. Die damit einhergehenden Belästigungen lassen unsere Lebensqualität sinken und ziehen einen deutlich spürbaren Wertverlust unserer Immobilie nach sich. Unsere Altersabsicherung, die durch den Erhalt der Immobilie abgesichert werden sollte, wird um mehrere zehntausend bis hunderttausend Euro verringert. Unsere Kinder werden, solange sie im Haus wohnen, durch Lärm, Licht und erhöhte Abgabe belästigt und voraussichtlich sogar gesundheitlich beeinträchtigt (Gesundheitsprobleme durch Schlafmangel, Atemwegserkrankungen durch Abgase der genannten 1.500 Kunden/Tag). - Fraglich bleibt uns, warum die politischen Vertreter der Gemeinde es nicht geschafft haben, den Investor, Herrn Off, und die Firma REWE von einem vorhandenen Gewerbegebiet überzeugen zu können. Argumente wie „fußläufig erreichbar“ und Richtung Klausdorf „zu dicht am Edeka“, bei nur 200 m Unterschied zum jetzt angedachten Standort, scheinen doch sehr 	<ul style="list-style-type: none"> - Das beauftragte schalltechnische Gutachten wird analysieren, ob und welche Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung entstehen. Es wird auch festlegen, ob und ggf. welche Maßnahmen erforderlich sind, um die gesetzlich vorgegebenen Richtwerte einzuhalten. Ob ein Wertverlust für die Immobilie Klausdorfer Chaussee 3 mit dem geplanten Neubau verbunden ist, bleibt zu bezweifeln. Das Gegenteil ist eher wahrscheinlicher. Ein Wertverlust würde entstehen, wenn im Ort keine Einkaufsmöglichkeit mehr vorhanden wäre. - Im Vorfeld der Planungen wurden mögliche Standorte im Ort gesucht und auf ihre baulichen, wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Randbedingungen untersucht. Daran war die Gemeinde aktiv involviert. Im Ergebnis kristallisierte sich der geplante Standort als einzig

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>fragwürdig. Eher kommt das Gefühl auf, dass REWE über die Ortsgestaltung entscheidet und die Gemeindevertretung sich den Vorgaben passiv hingeben und Verhandlungen für Alternativen scheuen. An dieser Stelle wünschen wir uns durch die regionale Politik wesentlich mehr Entscheidungsfreude, Durchsetzungskraft und einen sensiblen Umgang mit der Ortsgeschichte und den direkt betroffenen Anwohnern.</p> <p>Aussagen wie „REWE lässt uns da keinen Spielraum. Das hätte die Schließung des Marktes zur Folge.“ wirken fast wie Erpressung unserer Gemeinde. Und das kann keine demokratische Lösung sein und hat nichts mit bürgernahem Handeln zu tun. Die Ausrichtung auf eine touristische Anziehungskraft des Ortes durch die gut genutzten Wanderwege, unser Seengebiet und die Draisinenanbindung wird durch Umwandlung eines Ortskerns in ein Gewerbegebiet gefährdet. Die Attraktivität wird langfristig geschmälert, denn ein Rückbau in den Urzustand nach Scheitern des Großmarktes ist eindeutig nicht mehr möglich. Darüber muss sich jeder im Klaren sein, der dem vorliegenden Plan zustimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Dimension des geplanten Großmarktes für eine Gemeinde, welche 1.500 Einwohner hat, ist sehr großzügig gedacht. In der Planung heißt es, dass mit täglich 1.500 Kunden gerechnet wird (vgl. 6.1.2.). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass jeder Einwohner (ob 1 Jahr oder 100 Jahre alt) aus Sperenberg jeden Tag einkaufen gehen muss. Dies ist so sicher nicht angedacht, sondern es werden gewiss mehr Kunden aus anderen Orten zugezählt. Freilich spielt auch eine Rolle, dass die benannten Grundstücke an einer Landesstraße stehen und somit auch Durchgangsverkehr in die Berechnung einbezogen wird. An dieser Stelle stellt sich aber doch die Frage, ob es sich noch um eine Nahversorgung handelt? Vgl. dazu Punkt 3.2. des B-Plans. Vielleicht sollte das rechtlich geprüft werden? Wäre dann das Verfahren noch zulässig? Hier wird unserer Meinung nach Durchgangsverkehr generiert. Die Begründung für den Neubau ist dann allerdings nicht mehr gegeben. 	<p>möglicher heraus. Das wurde auch im Rahmen der Bürgerversammlung erläutert.</p> <p>Die Firma REWE schließt nur einen Mietvertrag ab, wenn ein langfristiger Betrieb am Standort gesichert ist, denn diese Firma muss über einen langen Zeitraum die Miete für das Objekt bezahlen. Da ist der richtige Standort der wichtigste Faktor für den wirtschaftlichen Betrieb. Das hat nichts mit Erpressung zu tun.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollsortimenter benötigen heutzutage Flächengrößen von über 1.500 m², um kundenfreundlich anbieten zu können. Der Markt ist nicht allein für die Bürger von Sperenberg gedacht, sondern in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird der gesamte Einzugsbereich einbezogen, u. a. die Orte im Umfeld, die keine Verkaufseinrichtungen besitzen. <p>Es handelt sich nach der Definition im Landesentwicklungsplan eindeutig um einen Nahversorger, da zu mindestens 75 % Produkte der Grundversorgung gehandelt werden. Sonderangebote, wie Textilien, Heimwerkerausrüstung usw., wie bei Discountern, werden bei Nahversorgern nur in sehr geringem Umfang angeboten.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Trebbin hat einen kleineren REWE-Markt als wir jetzt. Dieser liegt außerhalb des Ortes und die Einwohnerzahl liegt bei 6.000. Andere Wege scheinen also möglich. - Der demografische Wandel und die Tatsache, dass für diesen Markt sogar noch Wohnraum zerstört wird, tragen nicht zu einem Einwohnerzuwachs des Ortes Sperenberg bei. Ein weiterer Aspekt, der doch deutlich gegen den geplanten Standort spricht, ist das immer wieder auftretende Argument der Altersstruktur des Ortes Sperenberg. Hier wird wiederkehrend darauf hingewiesen, dass der Anteil der älteren Bürger zunimmt (z. B. Nr. 3.2.(5)). Da stellt sich die Frage, warum dann so kurzfristig denken und hinnehmen, dass in 15 Jahren (nach der Anmietung durch REWE) im Ort eine Bauruine stehen wird. Laut der Argumentation des B-Planes wird es immer weniger Bürger im Ort geben und Zuzug wird durch den Abriss bestehender Wohnhäuser auch noch verhindert. Auch wird durch den Bau des Marktes auch noch verhindert, dass weitere Häuser und somit mehr Einwohner im Ort generiert werden können (siehe Flächennutzungsplan der Gemeinde, welcher das genannte Gebiet als Wohnbaufläche ausweist; dies soll im späteren Verfahren zugunsten des Investors geändert werden). Sollte kein anderer Standort gefunden werden, was unserer Meinung nach die sinnvollste, umweltschonendste und vorausschauendste Lösung wäre, hätten wir noch andere Vorschläge. Unser Vorschlag wäre der Erhalt der zwei Wohnhäuser von Herrn Blaßmann. Damit könnte Sie dafür sorgen, dass ein Ortsbild mit Dorfcharakter erhalten bleibt, der Investor hätte Mieteinnahmen, welche die Umbaukosten sicher nach einigen Jahren amortisiert und die umliegenden Anwohner hätten eine Lärm- und Lichtschutz. Eine Win-Win-Situation für alle Parteien! Alternativ wäre ein Neubau des Marktes vorstellbar, der den Charakter des Dorfbildes erhält. REWE selbst gibt dazu auf deren Internetpräsenz ziemlich gute Beispiele an, wie man so etwas umsetzen kann. Der Architekt wird sicher mit dieser Herausforderung sensibel genug umgehen können. Ein Gebäude im Charakter der umstehenden Häuser wäre sicher ein Gewinn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bei dem REWE in Trebbin handelt es sich um ein älteres Objekt, das heute so auch nicht mehr gebaut würde. - In Sperenberg kann der gegenwärtige Bedarf von Wohnungen in Mietswohnhäusern durch Neubau und vorhandene Objekte abgedeckt werden. Auch weiterhin sind Flächen für eine Errichtung von Neubauten gegeben, die aber vorrangig durch private Investoren realisiert werden müssen (z. B. Luchstückenweg, Karl-Fiedler-Straße).

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<ul style="list-style-type: none"> - Wenn der Markt geschlossen werden sollte, ist mit dem Investor/REWE ein Rückbau des Marktes einschließlich des Parkplatzes zu vereinbaren. Hierbei muss eine Weiternutzung des Areals ohne die Marktbebauung als Wohngebiet geplant werden. Der Rückbau muss zeitlich festgelegt werden (z. B. innerhalb von 6 Monaten nach Schließung). Hierzu wäre ein städtebaulicher Vertrag von Nutzen. Die Gemeinde kann und sollte einen solchen Vertrag vom Investor verlangen. - Ein Großmarkt mit einem Sortiment von angestrebten 30.000 Artikeln wird es jeglichem Klein- und Einzelhandel sehr schwer machen zu überleben. Schade, dass hier nicht mit den Einzelhändlern vor Ort frühzeitig das Gespräch gesucht wurde. Selbst nach persönlicher Ansprache des Bürgermeisters dazu erfolgte keinerlei Reaktion. Bürgerbeteiligung sieht eindeutig anders aus. Eine direkte Konkurrenz in der genannten Größe vor der Tür wird es den noch wenigen hiesigen Geschäften nur noch schwerer machen zu überleben. So geht eine vorhandene Dorfgemeinschaft mit „städtischem Charakter“ in der Ortsmitte gänzlich verloren. Jegliche wirtschaftliche Zukunft wird in die Hand eines Großkonzerns gelegt. Und diese Arbeitsplätze gehen verloren. Bei einer gleichbleibenden Marktgröße würden alle derzeit vorhandenen Arbeitsplätze beibehalten werden. <p><u>Werbeanlagen an der Zufahrt zum Parkplatz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hier ist ein 8,00 m Mast mit beleuchteter Beschriftung geplant. Diese geplante Leuchtreklame wird zum einen direkt in die beiden Kinderzimmer sowie das Wohnzimmer strahlen. Gemäß § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zählt auch Licht zu jenen Immissionen, welche unzulässige Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorrufen können. Hier gelten Richtlinien, welche mit genannter Werbeanlage deutlich überschritten werden! - Unser Vorschlag: Die Größe des Schildes und die Beleuchtung dürfen nicht von der des jetzigen Schildes am alten REWE-Markt in Sperenberg abweichen. Die Beleuchtung ist im Sommer in der Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr 	<ul style="list-style-type: none"> - Entsprechende Regelungen sind ggf. durch die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag zu treffen. Prinzipiell ist das Gebäude jedoch so angelegt, dass es auch anderweitig nachgenutzt werden könnte, z. B. als Gemeindesaal, Sporthalle, Tennishalle o. ä.. - Der geplante REWE hat im Schnitt ca. 15.000 – 16.000 Artikel im Sortiment. Er ist vom Sortiment eingeschränkt (Anteil Randsortiment), so dass negative Auswirkungen auf den bestehenden Handel im Ort minimiert werden. In der zu erstellenden Auswirkungsanalyse werden auch die Auswirkungen auf Wettbewerber im Einzugsgebiet untersucht. Die Ergebnisse der Analyse finden Berücksichtigung bei den weiteren Planschritten. - Bisher liegt keine Planung zu den Werbeanlagen vor. Jedoch kommen bei Fa. REWE nur indirekt ausgeleuchtete Werbeanlagen zum Einsatz und keine Strahler o. ä.. Die Parkplatzbeleuchtung wird nach Ladenschluss aus Energiespargründen ebenfalls auf das erforderliche Maß reduziert. Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung sind hierdurch nicht zu befürchten, da nur die direkte Parkplatzfläche ausgeleuchtet wird. - Für die Vorgabe von Beleuchtungszeiten für Werbeanlagen gibt es keine gesetzliche Grundlage. Die Höhe des Pylons an der Trebbiner Straße ist auf 7,80 m

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>und im Winter in der Zeit von 16 Uhr bis 8 Uhr zu löschen. Hier gilt die in Deutschland geltende Sommer/Winterzeit. An Sonn- und Feiertagen ist das Licht komplett zu löschen. Von einer Beflaggung des Geschäftes, wie es bisher in Sperenberg der Fall ist, ist aus Lärmbelastigungsgründen gänzlich abzusehen.</p> <p><u>Geräusch und Lärmbelästigung durch den Lieferverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Lieferverkehr ist auf Grund der Lage des Marktes im Wohngebiet der Ortsmitte als Lärmproduzent als sehr problematisch anzusehen. Hier muss eine Einschränkung der Lieferzeiten erfolgen. <p>Unser Vorschlag: Mit dem Investor und Betreiber (REWE sowie Bäcker) ist schriftlich festzuhalten, dass die Nachtruhe nicht gestört werden darf, insbesondere durch Lieferzeiten. Dies erfolgt in Anlehnung an das Landesimmissionsschutzgesetz des Landes Brandenburg Abschnitt III „Schutz der Ruhe“</p> <p><i>Nachtruhe § 10 Abs. (1): Von 22 Uhr bis 6 Uhr sind Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe zu stören geeignet sind.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin wünschen wir eine Verlegung der Lieferzufahrt von Zufahrt im Kreuzungsbereich auf eine zusätzliche Zufahrt durch die Puschkinstraße. So wird die Lärmbelästigung durch Kraftfahrzeuge und Beladungen/Entladungen für die Anwohner des Kreuzungsbereiches etwas reduziert. <p><u>Geräusch und Lärmbelästigung durch den Kundenverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie im B-Plan unter Punkt 1 beschrieben soll „Ein Vollsortimentsmarkt [...] nicht nur ein Ort zum Einkaufen, sondern auch gleichzeitig ein Treffpunkt und Kommunikationsort [sein].“ <p>Somit nimmt die Gemeinde eine erhöhte Lärmbelästigung im Wohnbereich der Ortsmitte an dieser Stelle bewusst in Kauf (vgl. Punkt 6.1.2. 1.500 Kunden am Tag, vor Feiertagen sicherlich mehr). Aus diesem Grund wünschen wir eine entsprechende Anpassung der Öffnungszeiten von 8 Uhr bis 20 Uhr, am Sonnabend von 8 Uhr bis 18 Uhr, sonntags geschlossen.</p> <p>Diese Anpassung wird sicher im Sinne des zukünftigen Marktes sein, da</p>	<p>begrenzt. Die Lage des Pylons nimmt Rücksicht auf die Lage der auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Häuser. Für die Werbeanlagen ist ein gesondertes Bauantragsverfahren erforderlich, in dessen Rahmen die Einhaltung der geltenden Vorschriften überprüft wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens sind ggf. Maßnahmen notwendig, um die gesetzlich vorgeschriebenen Werte einzuhalten. Diese fließen in die weitere Planung ein und werden dann als Auflagen in die Baugenehmigung übernommen und sind danach für Investor und Betreiber verbindlich. - Dem Hinweis wird gefolgt. Eine zweite Zufahrt von der Puschkinstraße ist nicht möglich, da die dazu notwendigen Flächen nicht verfügbar sind. - Weder Investor, noch Gemeinde, können Ladenöffnungszeiten vorschreiben. Dies wird gesetzlich durch das Brandenburgische Ladenöffnungsgesetz (BbgLÖG) geregelt. Einschränkungen hierzu kann es lediglich auf der Grundlage örtlicher Bauvorschriften (z. B. Baugenehmigung), z. B. zur Einhaltung von schalltechnischen Vorgaben in der schutzbedürftigen Zeit von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr geben. In der Regel sind Supermärkte in der Zeit von 7.00 Uhr – 22.00 Uhr geöffnet. Allerdings ist die Frequentierung der Märkte im ländlichen Bereich auf Grund

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>schließlich eine Bebauung im Wohngebiet gewünscht und auch angestrebt ist. Im Sinne einer objektiven Nachbarschaft wird ein Kompromiss an diesem Punkt sicher kein Problem sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz unserer Kinder und auch uns selbst müssen wir dennoch Umbaumaßnahmen an unserem Haus vornehmen (z. B. Jalousien an den Dachfenstern). Wer kommt für solche Kosten auf? Wer übernimmt hier den Schutz der ansässigen Bürger? <p><u>Störung der Dorfansicht durch die Ansicht des Marktes</u> An diesem Punkt gibt es sicher viele Vorschläge, um die Zerstörung des Ortskerns durch die Wandlung in ein Gewerbegebiet (vgl. B-Plan 3.3) halbwegs zu retten. Hier einige Gedanken unsererseits dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung einer versetzten Doppelreihe von Laubbäumen; Mindesthöhe bei der Pflanzung: 3,5 m (entspricht nur 1/3 der geplanten Bauhöhe des Marktes); weiterhin Pflanzung von Sträuchern im Parkbereich, nicht nur Begrünung durch Bodendecker; dies würde die Lärmbelästigung reduzieren und zusätzlich zum umweltbewussten Denken des Konzerns passen. - Auch vorstellbar ist eine gemauerte Begrenzung, welche eine Mindesthöhe von 3,50 m hat. Auch so kann die Lärmbelästigung für Anwohner durch den Parkplatzlärm ein wenig verringert werden. - Absolut nicht vorstellbar für uns ist, einen weiteren „Ort der Kommunikation“, einen neuen Dorfplatz an der Zufahrt zum geplanten Markt entstehen zu lassen. Die Versuchung für den ein oder anderen, dort v. a. alkoholische Getränke auch während der Nachtruhe zu genießen, ist zu groß. Diese Problematik besteht bereits jetzt an der ehemaligen Haltestelle am jetzigen Standort des Supermarktes. Eine parkähnliche Fläche mit 	<p>vorliegender Erfahrungswerte ab ca. 20.00 Uhr relativ gering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gibt keine gesetzlichen Regelungen, dass Wohnräume nicht durch allgemein übliche Lichtverhältnisse belichtet werden dürfen. Auf Grund der Entfernung wird es keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Räume im Dachgeschoss geben, zumal, wenn diese Dachfenster besitzen. Dann dürfte z. B. auch keine Straßenbeleuchtung vor Schlafräumen angeordnet werden. - Dem Hinweis wird z. T. gefolgt. Die Pflanzung von Bäumen an der Straße ist im B-Plan vorgesehen. Ebenfalls ist die Pflanzung von Bäumen in den Grünflächen zwischen den Stellplatzreihen vorzusehen und im Plan zu ergänzen. Die Grünflächen zwischen und angrenzend an die Stellplatzreihen können jedoch nur mit niedrigen Bodendeckern bepflanzt werden. Sträucher würden hier zu Beschädigungen (Kratzer) der parkenden PKW führen. - Der Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird durch die schalltechnische Untersuchung festgelegt. - Zu Sitzbereichen im Umfeld des REWE gibt es sowohl Befürworter, als auch Gegner. Hierzu sollten sich die Gremien der Gemeinde verständigen.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Bäumen und Sträuchern ggf. vielleicht einem Gedenkstein ohne Sitzmöglichkeiten ist sicher denkbar. Hilfreich zur Festsetzung solcher Forderungen ist ein städtebaulicher Vertrag. REWE und der Investor kennen solche Verträge mit Gemeinden und sind sicher offen dafür.</p> <p><u>Kosten für den Kreuzungsumbau</u> Erst durch die Zusage des Investors/REWE wird die Kreuzung teilsaniert. Dabei wird es zu einer Kostenübernahme durch die Anwohner kommen. An dieser Stelle werden wir zusätzlich zu Kasse gebeten. Man kann hier sicher fragen, wie gerecht es ist für die zukünftige Belästigung in bereits genannten Punkten auch noch bezahlen zu dürfen, aber das spielt keine Rolle. Um die Anwohner zu entlasten ist durch die Gemeinde anzustreben, dass diese Kosten der Kreuzungssanierung auf den Investor/REWE umzulegen sind. (vgl. Straßenbausatzung der Gemeinde) Wichtig wäre für uns eine klare Aussage, in welcher Höhe Kosten auf uns zu kommen. An diesem Teilschritt möchten wir von Beginn an beteiligt werden. Auch da wir in unserem Haus seit 1908 ein Ladengeschäft unterhalten und nicht nur für 15 Jahre hier im Ort investiert haben, sondern schon seit über 100 Jahren (!!!) Teil der dörflichen Versorgung sind. Um jetzt auch zukünftig den Kunden des Ladengeschäftes in der Klausdorfer Chaussee 3 eine Parkmöglichkeit zu bieten, sind vor dem Haus mind. 2 Parktaschen einzurichten.</p> <p><u>ELER/LEADER Förderung durch die EU und das Land Brandenburg der Umbaumaßnahmen am Wohnhaus Klausdorfer Chaussee 3</u> Unser o. g. Wohnhaus wurde bis 2012 nach einem längeren Antragsverfahren gemäß der Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderungen der ländlichen Entwicklung (ILE) und LEADER saniert. Der Zuwendungsbescheid für diese Förderung ist vom 11.07.2011 – keine 5 Jahre alt.</p>	<p>Es kommt in absehbarer Zeit zu einer Umgestaltung des Kreuzungsbereiches, einschließlich Nebenanlagen. In diesem Zusammenhang wird es zu keiner Umlage von Kosten auf die Bürger bzw. Anwohner kommen. (Aussage von Herrn Broshog auf der Bürgerversammlung am 22.03.16) Über die Ausführung der Nebenanlagen entscheidet die Gemeinde. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen erforderlich. Das kann im B-Planverfahren nicht geregelt werden.</p> <p>Zur Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität und Lebensqualität im ländlichen Raum zählt auch eine standortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Artikeln der Grundversorgung (s. auch LEP B-B, Pkt. 4.7.).</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Hier einige Ziele und Anspruchsvoraussetzungen dieser europäischen Förderung als Zitate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Mit dieser Förderung werden Ziele der nachhaltigen Entwicklung der ländlichen Gebiete [...] verfolgt.“ • „dienen sie der Erhaltung des kulturellen Erbes [...] • „[...] sowie die Verbesserung der Attraktivität und Lebensqualität in den ländlichen Räumen.“ • „[...] Erhaltung und Verbesserung der ländlichen Infrastruktur zur Erschließung der landwirtschaftlichen und touristischen Entwicklungspotenziale [...]“ • „[...] Steigerung der Lebensqualität durch Erhalt und Entwicklung der Dörfer [...]“ • Erhalt/Generierung von Arbeitsplätzen (durch Ladengeschäft erfüllt) • usw. <p>Insbesondere war bei unserem Projekt eine Zuwendungsvoraussetzung, eine „Investitionen zur Erhaltung Ortsbild prägender Gebäude/Ensembles nach D.2.5, wenn diese vor 1960 errichtet wurden.“</p> <p>Gefördert werden ausschließlich Gebäude, welche sich in der Ortsmitte befinden. Besonders zu diesen Punkten musste damals auch die Gemeinde Stellung nehmen. Dazu Herr Broshog in seiner Stellungnahme:</p> <p>„Ich teile Ihnen mit, dass diese Maßnahmen den Planungen der Gemeinde nicht entgegenstehen und den örtlichen Entwicklungszielen entsprechen.“</p> <p>Es entspricht also den Zielen der Gemeinde, ortsbildprägende Gebäude im Ortskern zu erhalten. Dieser Aussage wird mit dem B-Plan komplett widersprochen.</p> <p>Wir sehen uns aufgrund der genannten Widersprüchlichkeiten dazu verpflichtet, ein Exemplar dieses Schreibens an das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung zu senden, auch um nicht unsere Förderung zu gefährden.</p> <p>Schlussendlich bitten wir Sie, unsere Argumente auf sich wirken zu lassen und dieses Schreiben nicht ungelesen zur Seite zu legen. Seien Sie sich bewusst, dass Sie die Verantwortung tragen, einen Ort komplett zu verändern. Wie wird</p>	<p>Vom Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung liegt eine positive Stellungnahme zum B-Plan vor.</p> <p>Das Ziel der Ansiedlung ist es, eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner langfristig zu sichern und den zentralen Bereich des Ortes funktionell aufzuwerten.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>der Ort zukünftig auf Touristen und Besucher wirken, welche Merkmale bleiben hängen, wie attraktiv wird er für zukünftige Generationen sein? Was sollte schriftlich festgehalten werden, um Anwohner zu schützen, welche Änderungen haben tiefgreifende Auswirkungen auf das Leben der Gemeinde in seiner bisherigen Vielfältigkeit? Und wir wünschen uns Rücksichtnahme auf unsere Arbeits-, Wohn- und Lebensbedingungen.</p> <p>Katrin Krüger, Uwe Schäfer, Trebbiner Straße 5, Am Mellensee Es wird Einspruch erhoben gegen das Bauvorhaben des REWE-Marktes und den damit verbundenen Abrissvorhaben von Teilen des Grundstückes Trebbiner Straße 5.</p> <p>- „Es ist schon eine Frechheit, dass ich erst durch andere Bewohner der Gemeinde erfahren musste, dass die Gemeinde ein Bauvorhaben für einen neuen REWE-Markt in aller Heimlichkeit beschließt und sich dabei auch an Grundstücken vergreift, die im privaten Besitz sind, ohne die betroffenen Eigentümer darüber in Kenntnis zu setzen sowie Vermessungsarbeiten in Auftrag gibt, bei denen auch nicht vor Vandalismus und Sachbeschädigung Halt gemacht wurde. Entstandener Schaden wurde von mir dokumentiert und wird zur Anzeige gebracht.</p> <p>Seitens des Bauantragsstellers REWE wurden keinerlei Versuche unternommen, mit den betreffenden Eigentümern zu sprechen und Kaufinteressenten anzumelden.</p> <p>Bis zum heutigen Tage hat sich weder REWE noch die Gemeinde an uns gewandt, so dass ich mich genötigt sehe, das Vorhaben durch Gerichtsbeschluss zu stoppen.</p> <p>- Es hat den Anschein, dass sich die Gemeinde von REWE unter Druck setzen lässt, um unbedingt im Ortskern Bauarbeiten zu erzwingen. Nach demokratischem Recht hat die Gemeinde eine öffentliche Ausschreibung zu tätigen, um auch anderen Bewerbern die Möglichkeit zu geben, sich in der Region anzusiedeln, womöglich ohne diese drastischen Maßnahmen.</p>	<p>- Es ist nicht richtig, dass die Gemeinde das Bauvorhaben heimlich beschlossen hat. Sie hat den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst, der ortsüblich bekanntgemacht wurde. Auch wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung im Feuerwehrhaus am 22.03.16 durchgeführt.</p> <p>- Die Gemeinde besitzt die alleinige Planungshoheit im Gemeindegebiet. Die Gemeinde wird weder erpresst, noch ist eine öffentliche Ausschreibung erforderlich, da die Gemeinde selbst nicht bauen will.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>- Sollte nochmals ein Mitarbeiter von REWE oder eines beauftragten Vermessungsunternehmens unser Grundstück betreten, werde ich strafrechtliche Maßnahmen einleiten. Auch werde ich gegen dieses unrechtmäßige Vorgehen gerichtliche Entscheidung erwirken.“</p> <p>Maik Tscherwinka, Goethestr. 14, Am Mellensee Stellungnahme (wörtliche Wiedergabe)</p> <p>1. Das Verkehrskonzept zur Anbindung des neuen REWE-Marktes an den öffentlichen Straßenverkehr halte ich für nicht realisierbar. Zurzeit haben wir die Situation, dass an dieser Stelle vier Straßen aufeinander treffen. Die Zossener Allee, die Trebbiner Straße, die Klausdorfer Chaussee und die Karl-Fiedler-Straße und nur wenige Meter weiter die Straße Am Niederfließ. Selbst bei einer Umgestaltung des Kreuzungsbereiches durch den Landesbetrieb für Straßenwesen wird sich an dem Verkehrsaufkommen und der ungünstigen Übersichtlichkeit nichts ändern. Aus diesem Grund schlage ich vor, die Einfahrt zum neuen REWE-Markt über die geplante Zufahrt Trebbiner Straße zu realisieren und die Ausfahrt über die Straße Am Niederfließ zu führen (wie übrigens in der Urplanung vorgesehen). Somit vermeide ich, dass noch mehr Fahrzeuge auf den genannten Kreuzungsbereich stoßen und es kann so der Unfallschwerpunkt minimiert werden.</p> <p>2. Durch den neu zu bauenden REWE-Markt ist ein großes Geräuschpotential zu befürchten. Sei es durch die Anlieferung, sei es durch den Kundenverkehr rund um das Marktgelände. Aus diesem Grund sollte der Investor mit der Baugenehmigung dazu gedrängt werden, verschiedene bautechnische Vorkehrungen zu treffen, um die Geräuschsituation für die umliegenden Anwohner zu minimieren und zum Beispiel die Anlieferung des Marktes (einschl. eventuell bereits vorher wartenden LKW) auf die Zeit vom 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu begrenzen. Viele Anwohner sind auf ihren Nachtschlaf</p>	<p>- nicht abwägungsrelevant Die Vermessung von Grundstücken ist im § 18 des Brandenburgischen Vermessungsgesetzes geregelt. Hier ist u. a. geregelt, dass „.... Für das Betreten des nicht bebauten, eingefriedeten Wohnbereiches ist die Einwilligung (zum Betreten) nicht erforderlich.“</p> <p>- Die Planung des Kreuzungsbereiches obliegt dem LB Straßenwesen. In der Planung wird es auch Aussagen zu Lage und Ausführung der Einfahrt zum geplanten REWE-Markt geben. Inwieweit Zu- und Abfahrten über die Straße Am Niederfließ möglich sind, wird im weiteren Planverfahren untersucht.</p> <p>- Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden auch Vorgaben zur Einhaltung der gesetzlich zulässigen Schallwerte für die umgebende Bebauung festgelegt. Das können Einschränkungen der Öffnungs- und Anlieferzeiten sowie ggf. Schallschutzwände usw. sein. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in die Planunterlagen übernommen und Grundlage der weiteren Genehmigungen für Bau und Betrieb des Marktes.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>angewiesen, da sie morgens früh raus müssen. Aus diesem Grund ist eine Geräuschbelästigung durch Anlieferung bis 22.00 Uhr nicht zu tolerieren.</p> <p>3. Durch den Abriss der drei Wohn- und Geschäftshäuser wird das Ortsbild gravierend verändert. Um die einheitliche Straßenfront zu sichern (so wie es privaten Bauherren ebenfalls vorgeschrieben wird) ist das Marktgelände zur Trebbiner Straße hin durch bauliche Maßnahmen abzugrenzen. Hier kann ich mir gut eine Kombination aus Mauer- und Zaunelementen vorstellen, damit so die Straßenfront gewährleistet wird.</p> <p>- Die in den Bauunterlagen ausgewiesene Grünanlage halte ich für nicht ausreichend, da in der Regel kleine Büsche bzw. (wenn überhaupt) junge Bäume gepflanzt werden, die das in der Einwohnerversammlung dargestellte Bild von der neuen Ansicht der Trebbiner Straße nicht widerspiegeln.</p> <p>Ich hoffe, dass meine Einwände und Vorschläge im Verfahren um den Bebauungsplan 16-01 Berücksichtigung finden können.</p>	<p>- Inwieweit bauliche bzw. grüngestalterische Maßnahmen (z. B. Hecke) in Richtung Trebbiner Straße erforderlich sind und umgesetzt werden sollen, muss zwischen Gemeinde, Investor und Betreiber abgestimmt werden. Hierzu sind ggf. Festlegungen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p> <p>- Dem Hinweis wird gefolgt. In die Begründung zum B-Plan sollte die Pflanzqualität (Größe und Stammumfang) sowie die zu pflanzende Baumart ausgewiesen werden. In der Trebbiner Straße sollten Bäume mit einer Höhe von ca. 3 – 4 m gepflanzt werden.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
<p style="text-align: center;">Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 22.03.16</p>	<p><u>Herr Gottlob</u> Wie soll der Kreuzungsbereich gestaltet werden? Welche Planungen gibt es diesbezüglich?</p> <p><u>Herr Drillisch</u> Was passiert mit dem jetzigen REWE-Markt; gibt es eine Nachnutzung?</p> <p><u>Herr Gast</u> Wie lange soll der neu geplante Markt genutzt werden?</p> <p><u>Herr Gedemann</u> Inwieweit wird die Nachtruhe eingehalten?</p> <p><u>Herr Gedemann</u> Was ist mit Lichtimmissionen?</p>	<p>Herr Broshog gab Erklärungen zur geplanten Lösung, wie mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen abgestimmt.</p> <p>Herr Broshog: Es gab bereits Gespräche zur Nachnutzung (kein Lebensmittelhändler). Es könnte in Richtung Landhandel u. ä. gehen. Nähere Auskünfte sollen aber derzeit noch nicht gegeben werden, bis die Verhandlungen einen entsprechenden Stand haben.</p> <p>Herr Off: Die Laufzeit für den Mietvertrag ist mit 15 Jahren angesetzt und verlängert sich um dreimal 5 Jahre, wenn nicht zwischendurch gekündigt wird.</p> <p>Herr Thanheiser: Zum B-Plan wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem nachgewiesen wird, dass die gesetzlich vorgegebenen Richtwerte eingehalten werden. Welche Konsequenzen sich dadurch ergeben wird das Gutachten zeigen. Im Ergebnis kann es zu Forderungen zur Einschränkung von Anlieferzeiten (nachts) bzw. anderen Maßnahmen kommen, die der Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Schallimmissionswerte dienen.</p> <p>Herr Off: Aus energietechnischen Gründen wird die Beleuchtung nachts heruntergefahren. Sind Beeinträchtigungen zu erwarten, werden seitens der Genehmigungsbehörde dazu konkrete Auflagen erteilt.</p> <p>Herr Thanheiser: Die Gutachten werden Bestandteil des</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
<p>Aus dem Protokoll der 14. Öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Sperenberg</p>	<p><u>Herr Daske</u> Werden die für die Straßen- und Platzgestaltung erforderlichen Kosten auf die Bürger umgelegt?</p> <p><u>Herr Kosicki</u> Durch den Abbruch der Gebäude entsteht eine ca. 70 m breite Lücke. Kann die Lücke nicht durch Gebäude zum Teil geschlossen werden (rechts und links ein Gebäude und nur 30 m Lücke)?</p> <p><u>Herr Gedemann</u> Wie ist der Stand zur Straßenplanung; gibt es Kosten für Anwohner?</p> <p>Der Ortsbeirat beschäftigte sich mit dem ausgelegten B-Plan und gibt folgende Hinweise, die mit eingearbeitet werden sollten: - Anlieferungszeiten sollten von 6.00 bis 20.00 Uhr begrenzt sein.</p>	<p>Bebauungsplanes und sind im Rahmen weiterer Auslegungen bei der Gemeinde einzusehen.</p> <p>Herr Broshog: nein</p> <p>Herr Off: Zu den zwei Wohnhäusern wurden Kaufverträge abgeschlossen. Der Standort ist für den Investor wirtschaftlich grenzwertig. Eine Neubebauung würde den Kostenrahmen sprengen. Der Erwerb nur eines Hauses wäre wirtschaftlich günstiger gewesen. Märkte, und das ist allgemein üblich, sollen einsehbar sein. Das Ortsbild wird sich verändern. Allerdings erfolgt auch eine funktionelle Aufwertung dieses zentralen Bereiches im Ort.</p> <p>Herr Broshog: Kosten entstehen für die Bürger nicht.</p> <p>- Dem Hinweis kann nur zum Teil gefolgt werden. Der Vorhabenträger hat eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. In dieser wurden auch die möglichen Anlieferzeiten untersucht. Im Ergebnis ist eine Anlieferung in den Tagzeiten von 6.00 – 22.00 Uhr unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte möglich.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Vorentwurf – Planungsstand Januar 2016)
Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger und Abwägungsvorschläge Planungsbüro

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Werbe- u. Reklametafeln sollen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. - Lärm- und Umweltschutz ist konsequent einzuhalten. - Die Verkehrsanbindung und Neugestaltung der Fahrbahn ist mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen vertraglich zu vereinbaren. - Der Grünstreifen zwischen Parkplatz und Straße sollte mit Bäumen und blühenden Pflanzen gestaltet und zusätzlich Bänke aufgestellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Für Werbeschilder an der Trebbiner Straße wird eine maximale Höhe von 7,80 m festgesetzt. - Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ergebnisse von Schallimmissionsprognose und EAP sind konsequent in die weitere Planung einzuarbeiten und im Rahmen der Baumaßnahme umzusetzen. - Dem Hinweis kann nur teilweise gefolgt werden. Vom Landesbetrieb für Straßenwesen liegt die Planung für den Kreuzungsbereich vor. Die Neugestaltung der Fahrbahnen und entsprechende vertragliche Regelungen obliegen der Gemeinde und nicht dem Vorhabenträger. Die Planung wurde übersichtsmäßig in den B-Plan aufgenommen. Die Grundstückszufahrt wurde entsprechend den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenwesen angeordnet (Lage und Breite). - Dem Hinweis wird gefolgt. Zwischen Straße und Parkplatz sind Bäume eingeordnet. Zusätzliche Vorgaben (zur Bepflanzung und Aufstellung der Bänke) können aus planungsrechtlichen Gründen nicht im B-Plan geregelt werden, sondern müssen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und in späteren Planungen umgesetzt werden.