

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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
<b>Nr. 1</b> <b>Ministerium f. Infrastruktur u. Landwirtschaft</b> Stellungnahme vom 05.08.16	<b>Der Entwurf des vBP Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Stand Mai 2016) steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.</b> „In unserem Schreiben vom 07.04.16 haben wir darauf hingewiesen, dass die für die Planungen relevanten Grundsätze der Raumordnung bei der weiteren Konkretisierung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Mit den für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung aus dem LEPro 2007 und dem LEP B-B haben Sie sich auseinandergesetzt.“	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 2</b> <b>Regionale Planungsgemeinschaft</b> Stellungnahme vom 26.07.16	Die Stellungnahme vom 01.04.16 behält ihre Gültigkeit. Die angeregte Prüfung alternativer Standorte, um einen Abriss bestehender Gebäude zu vermeiden, wurde vorgenommen. Im Ergebnis wurde der Standort als einziger umzusetzender Standort herauskristallisiert.	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 3</b> <b>Landkreis Teltow-Fläming</b> Stellungnahme vom 10.08.16	<u><b>Kreisentwicklungsamt/Planung</b></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat die Begründung des Planentwurfs die nach § 2 a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten.</li> <li>- Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB in die Begründung zu integrieren.</li> <li>- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen in der textl. Festsetzung Nr. 2.1 ist der Bezug zu „OK Schacht“ aus dem Text zu eliminieren, weil dieser außerhalb des Geltungsbereiches gelegen und die Höhe als absolut angegeben wurde.</li> <li>- Für die textl. Festsetzung Nr. 2.2 ist zu beachten, dass es sich bei der im Weiteren beabsichtigten Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 2 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) um eine <u>selbstständige</u> Festsetzung handelt, <u>die nicht mit der Festsetzung von Baugebieten oder anderen selbstständigen Flächenfestsetzungen (hier private Grünfläche) überlagert werden kann.</u> Sowohl die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als auch die privaten Grünflächen liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenze.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Angaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden in der Begründung ergänzt.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Der Umweltbericht wird als Anlage in die Begründung integriert.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Höhenangabe am Schacht außerhalb des Planbereiches wird entfernt, da nunmehr konkrete Höhen eines Vermessungsbüros vorliegen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Baugrenze wird geändert; innerhalb der Baugrenze wird nur das geplante Gebäude erfasst.</li> </ul>

## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Weiterhin ist unklar, worauf sich die Maßfestsetzungen beziehen sollen, weil kein konkretes Baugebiet festgesetzt ist. Dieses ist für die lt. Begründung geplanten Gebäudeflächen beachtlich und sollte daher dringend geprüft werden. Insofern sind die entsprechenden Festsetzungen zu prüfen und zu überarbeiten bzw. ist Eindeutigkeit herzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der textl. Festsetzung Nr. 3.1 handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift gem. BbgBO, die als solche in die Planzeichnung aufzunehmen ist. Auch sollte unter der Nr. 3 a. a. O. der Begriff „Nebenanlagen“ sowie der Verweis auf § 14 BauNVO und § 12 BauGB gestrichen werden, da hier nicht relevant.</li> <li>- Bezogen auf die textl. Festsetzungen unter Nr. 4 ist zu beachten, „dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes wird.“ „Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie bei jedem Bauleitplan anzuwenden.“</li> <li>- Mit Verweis auf die Kommentierung (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 12 BauGB, RdNr. 66, Lieferung Nr. 104 vom April 2012) „muss der notwendige Ausgleich entweder vom Vorhabenträger durchgeführt werden oder der Vorhabenträger muss sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kosten für die Durchführung des Ausgleichs von dritter Seite verpflichten. Wenn im vBP der Ausgleich nicht verwirklicht werden kann, kann die Gemeinde auch einen BP für den Ausgleich aufstellen. Im Durchführungsvertrag muss die Kostenerstattung geregelt sein.“ Vor diesem Hintergrund ist die textl. Festsetzung Nr. 4.2 zu streichen.</li> <li>- Bezüglich der Festsetzung „CEF1“ unter Nr. 4.1 ist das <u>städtebaulich abzuleitende Erfordernis in der Begründung</u> darzulegen, dass es sich um „CEF (continuous ecological functionality-measures) – Maßnahmen handelt. Hierbei geht es um den <u>besonderen</u> Schutz von Lebensräumen für <u>bestimmte</u> Tier- und Pflanzenarten, die im BB festgesetzt werden müssen. Nach Kommentar (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> In den textlichen Festsetzungen wird eine entsprechende Änderung vorgenommen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die grünplanerischen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht mehr in den textl. Festsetzungen aufgeführt werden, sondern Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Im Durchführungsvertrag muss genau geregelt werden, welche Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger durchzuführen sind. Weiterhin ist vertraglich zu vereinbaren, welche Maßnahmen (z. B. Pflanzmaßnahmen) im Rahmen der Baumaßnahme direkt durch ihn abzuarbeiten und zu bezahlen und welche Maßnahmen über einen längeren Zeitraum durchzuführen sind und wie die Kostenerstattung hierzu geregelt ist.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> In der Begründung ist das städtebauliche Erfordernis zur vorgezogenen Durchführung der Festsetzung „CEF1“ darzulegen. Weiterhin sollte die Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>158, Lieferung Nr. 105 vom Juni 2012) „sind diese dazu bestimmt, artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines BP <u>vorbeugend</u> zu verhindern.“ Alternativ sind die beabsichtigten Regelungen nur im Rahmen des städtebaulichen Vertrages möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die textl. Festsetzung der Fläche „A2“ ist zu prüfen, da sie bereits zeichnerisch hinreichend festgesetzt wurde.</li> <li>- Der Festsetzung der Fläche „A3“ fehlt es am Bestimmtheitsgebot.</li> <li>- Für die textl. Festsetzung Nr. 4.3 fehlt der bodenrechtliche Bezug. Sie ist zu streichen.</li> <li>- Es wird erneut auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3 a BauGB mit einer ggf. ergänzenden erforderlichen Festsetzung verwiesen.</li> <li>- Das Planzeichen für das Sondergebiet in der Planzeichenerklärung ist nicht nachvollziehbar (Frage der Bezugsfläche). Siehe hierzu die angesprochene Frage bei den Maßfestsetzungen (Baugebiet).</li> <li>- Regelungen zur Dachform (hier Pult- und Flachdach) sind keine städtebaulichen Festsetzungen des BP. Es handelt sich um örtliche Gestaltungsvorschriften, die auf der Grundlage der BbgBO getroffen werden und als solche in den BP aufzunehmen sind.</li> <li>- Der Plan enthält eine unzulässige Ausweisung einer Fläche ohne Festsetzung (Fläche für Nebenanlagen/Haustechnik).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die textl. Festsetzung der Fläche „A2“ unter Pkt. 4 kann entfallen, da diese zeichnerisch dargestellt ist.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Bei allen Festsetzungen bzgl. Ausgleichsmaßnahmen (wie auch „A3“) ist der genaue Standort mit Flur und Flurstück im städtebaulichen Vertrag anzugeben.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Festsetzung Nr. 4.3 wird gestrichen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Es sollten nur Festsetzungen im B-Plan aufgeführt werden, die für den B-Planbereich zutreffend sind.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Hier sollte eine entsprechende Korrektur erfolgen (Sondergebietsfläche mit rosa Farbgebung).</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Zur Regelung der Dachform sollte eine entsprechende Korrektur erfolgen. Es ist eine Einordnung bei den örtlichen Gestaltungsvorschriften vorzunehmen.</li> <li>- Bei dem B-Plan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der vBP findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Investor realisiert werden soll. Er ist eine Sonderform des Bebauungsplanes und es ist möglich, in diesem zusätzliche Festsetzungen zur Verdeutlichung des Planungszieles zu treffen. Bei der Fläche für Haustechnik handelt es sich um eine zusätzliche Festsetzung, um Nachbarn des Baugrundstückes, als auch Gutachtern (z. B.</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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"> <li>- Die in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen für den Ein- und Ausfahrtbereich sind nicht in der Legende erklärt.</li> <li>- Bei der Angabe der Rechtsgrundlage zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sollte der § 12 BauGB der Übersichtlichkeit halber gestrichen werden, da an dieser Stelle nicht relevant.</li> <li>- Hinsichtlich der auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen ist zu beachten, dass die Planzeichenverordnung ohne das Jahr „1990“ zu zitieren ist. Die korrekte Abkürzung lautet: PlanZV.</li> <li>- Die BbgBO wurde zwischenzeitlich novelliert (Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])). Sie trat vorbehaltlich des Absatzes 2 am 1. Juli 2016 in Kraft. Gleichzeitig ist die BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) außer Kraft getreten.</li> <li>- Die Aussagen zum Immissionsschutz (Begründung S. 8 ff.) sind insofern nicht nachvollziehbar, als auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) Bezug genommen wird. Maßgeblich sind die faktischen Verhältnisse.</li> <li>- Die Ausführungen im Punkt 9 der Begründung zum Durchführungsvertrag sind unzureichend. An dieser Stelle muss „insbesondere auf das Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung sowie auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers hierzu eingegangen werden. Im Übrigen</li> </ul>	<p>für Schallschutz) auszuweisen, wo Außeneinheiten der Haustechnik aufgestellt werden sollen (in diesem Fall Wärmepumpen und Verflüssiger). Diese sind Immissionsquellen und es ist wichtig, deren genauen Standort festzulegen, um ihn im Gutachten berücksichtigen zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Das Planzeichen für den Ein- und Ausfahrtbereich sollte dahingehend geändert werden, dass aus Gründen der Normenklarheit die Spurpfeile entfallen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Der § 12 BauGB sollte gestrichen werden.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Bezüglich der Planzeichenverordnung ist in den Rechtsgrundlagen die angegebene Korrektur vorzunehmen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Eine entsprechende Korrektur wird vorgenommen.</li> <li>- Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Auf Grund seiner Struktur und den vorhandenen Einrichtungen im Umfeld (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätte, Gewerbebetriebe, Kirche usw.) entspricht das Gebiet auch heute schon einem Mischgebiet/Dorfgebiet. Insofern sind die Aussagen zum Immissionsschutz in der Begründung zu präzisieren.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> In der Begründung sind Ausführungen zum Durchführungsvertrag und dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung zu machen. Die Kerninhalte des</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte wiederzugeben.“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 12 BauGB, RdNr. 131, Lieferung Nr. 104 vom April 2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes ist als Ausnahme zu formulieren (§ 17 Abs. 1 und 2 BauNVO stehen in einem Regel-/Ausnahmeverhältnis). Den Ausführungen in der Begründung hierzu (S. 15 ff.) liegt eine überholte Fassung der BauNVO zu Grunde. Zudem siehe obige Ausführungen zur Nachvollziehbarkeit des Nutzungsmaßes.</li> <li>- Im Übrigen wird auf die fehlerhafte Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Am Mellensee Nr. 06/16 vom 24.6.2016 verwiesen (fehlende Anstoßfunktion – s. Urteil des BVerwG, Beschluss vom 17.12.2004 – 4 BN 48.04 – fehlende umweltbezogene Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).</li> </ul> <p>Vor diesem Hintergrund sollte die Gelegenheit einer grundlegenden Überarbeitung der Planung genutzt werden. Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da die verkehrliche Anbindung an die L 70 erfolgt, ist die Genehmigung beim Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Region Süd, Dienststätte Wünsdorf einzuholen. Des Weiteren wird bei der Planung des Parkplatzes die Anwendung der „Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs“ (EAR) empfohlen.</li> </ul> <p><b><u>Landwirtschaftsamt/Agrarstruktur</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen keine Bedenken</li> <li>- Zur Prüfung möglicher agrarstruktureller bzw. agrarförderrechtlicher Belange ist die externe Ausgleichsmaßnahme A 3 – Entwicklung einer arten-</li> </ul>	<p>abzuschließenden Durchführungsvertrages sind in der Begründung wiederzugeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die erforderliche Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes ist in der Begründung darzulegen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Bei der erneuten Bekanntmachung sollte diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben formuliert werden.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Genehmigung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzuholen.</li> <li>- Die Fläche wurde nunmehr im Umweltbericht konkret mit Flur und Flurstück benannt. Es handelt sich um ein Flurstück im</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>reichen Wiese auf artenarmem Grünland – konkret mit Angabe der Gemarkung, Flur und Flurstück zu benennen.</p> <p><b><u>Ordnungsamt</u></b> s. Stellungnahme vom 07.04.16</p> <p><b><u>Straßenverkehrsamt/Verkehrssicherheit</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Von Seiten des Straßenverkehrsamtes, SG Verkehrssicherheit/Verkehrslenkung, kann dem vBP Nr. 16-01 nur unter der Maßgabe zugestimmt werden, wenn der Kreuzungsbereich Trebbinder Straße/Zossener Allee/Klausdorfer Chaussee vorab bzw. parallel ausgebaut wird. Die Zusicherung zum Ausbau wurde bislang nur telefonisch seitens des Architekturbüros Thanheiser abgegeben. Die vorgesehene Planung ist dem Straßenverkehrsamt vorzulegen. Dabei ist auf eine sichere und gefahrlose Führung des Fußgängerverkehrs und Radverkehrs zu achten, weil laut Begründung sie der größere Anteil von Kunden seien.</li> <li>- Zu der vorliegenden Planung werden folgende Hinweise abgegeben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zufahrt ist nach wie vor mit einer Einfahrt, einer Linksabbiegespur und einer Rechtsabbiegespur dargestellt. Wo soll sich der Kunde einordnen, der in Richtung Klausdorfer Chaussee fahren will? Die Zuordnung der Geradeausspur ist zu ergänzen.</li> <li>- Durch die Neuanlegung der Stellplätze und die Versetzung der Zufahrt wird sich das Problem der Anlieferung zur Ladezone im Hinblick auf den ruhenden Verkehr entschärfen.</li> <li>- Für den Anschluss an die L 70 ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Naturschutzgebiet, das keine Agrarfläche ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Abwägungsbedarf; ein entsprechender Hinweis wurde ergänzt</li> <li>- Derzeit läuft die Trägerbeteiligung für die geplante Baumaßnahme im Kreuzungsbereich, um die Baumaßnahme entsprechend vorzubereiten. Das Straßenverkehrsamt des Landkreises wird im Rahmen der TöB-Beteiligung durch den Landesbetrieb Straßenwesen beteiligt und über die Planung zum Kreuzungsausbau informiert. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb soll der Kreuzungsausbau wahrscheinlich parallel zur geplanten Baumaßnahme stattfinden. Vorhabenträger ist jedoch der Landesbetrieb Straßenwesen. Auf die Durchführung und den Zeitraum der Durchführung haben der Investor des REWE-Marktes sowie das beauftragte Architekturbüro keinerlei Einfluss.</li> <li>- Dies muss im Rahmen der Bauantragsunterlagen detailliert dargestellt werden, da dies nicht Aufgabe des B-Plans ist. Die Darstellung der Fahrspuren musste aus Gründen der Normenklarheit aus dem B-Plan entfernt werden.</li> <li>- kein Abwägungsbedarf</li> <li>- Der Straßenbaulastträger wurde im Rahmen der TöB-Beteiligung in die Planung einbezogen und die Planung mit ihm abgestimmt. Die Zustimmung ist in Vorbereitung der Baumaßnahme einzuholen.</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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"> <li>- Die geplante Baumneubepflanzung muss so erfolgen, dass insbesondere im Kreuzungsbereich ausreichende Sichtweitendreiecke eingehalten werden.</li> <li>- Sofern sich die Bauarbeiten auf den öffentlichen Verkehrsraum auswirken ist vor Beginn der Arbeiten eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 Abs. 6 StVO beim Straßenverkehrsamt einzuholen.</li> <li>- Eventuell erforderliche Markierung/Beschilderung im Endzustand ist unter Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplanes zu beantragen.</li> </ul> <p>Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen.</p> <p><b><u>Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 eine Ableitung in den Schneidegraben überhaupt möglich bzw. erlaubnisfähig ist. Dazu ist im Vorfeld die Beteiligung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Dahme-Notte“ notwendig. Ansprechpartner ist Herr Voitke (Tel.-Nr. 033764/245882). Sofern das anfallende Niederschlagswasser der Straße auch in den Schneidegraben mit abgeleitet werden muss sind Vorreinigungsanlagen vorzusehen.</li> </ul> <p><b><u>Untere Naturschutzbehörde</u></b></p> <p><b><u>1. Einwendung:</u></b></p> <p>Bei der vorliegenden Planung wurde die Eingriffsregelung nicht abschließend abgearbeitet.</p> <p>Wenn auf Grund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, verpflichtet § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Gemeinde, zu ermitteln und zu entscheiden, ob vermeidbare</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht abwägungsrelevant, dies ist bei der Planung (Bauantrag) zu berücksichtigen – hier gelten die allgemeingültigen Regeln</li> <li>- nicht abwägungsrelevant, es handelt sich hier um allgemeingültige Vorschriften und Regeln</li> <li>- nicht abwägungsrelevant Dieser Hinweis wird jedoch in die Begründung aufgenommen.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Planung wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. Dieses ist Bestandteil des B-Planes. Nach diesem Gutachten befindet sich der Planbereich in einem Bereich mit günstigen Versickerungsbedingungen. Im Rahmen des Bauantrags wird eine Planung der Versickerungsanlagen erarbeitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Ableitung in den Schneidegraben nicht erforderlich. Sollte wider Erwarten eine Einleitung notwendig sein, ist die Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes im Zuge des Bauantragsverfahrens einzuholen.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Den Planungsunterlagen liegen nunmehr eine komplette Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie der Umweltbericht bei. Hierin sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen standortkonkret ausgewiesen. Diese wurden während der Bearbeitung durch das zuständige Planungsbüro mit der</li> </ul>

## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und ob und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Ein Ersatzgeld nach § 15 Abs. 6 BNatSchG kann in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden, denn § 200 a BauGB lässt nur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu, nicht aber das naturschutzrechtliche Ersatzgeld als Instrument einer Kompensationsmaßnahme.</p> <p>In Folge der Verlagerung der Eingriffsregelung in die Planungsphase der Bauleitplanung muss die Gemeinde bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Anforderungen sowohl inhaltlicher als auch formaler Art erfüllen. Sie hat zum einen inhaltlich ein nachvollziehbares Konzept zur Vermeidung und zum Ausgleich bauleitplanerischer Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten. Zum anderen muss die Durchführung vorgesehener naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in formaler Hinsicht hinreichend gesichert sein. Dazu stellt § 1 a Abs. 1 Satz 2-4 BauGB dem Gemeinden verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Somit ist die Darlegung unter Punkt 5.6 des EA-Planes (S. 27), dass naturschutzrechtliche Entscheidungen innerhalb der Bauantragstellung getroffen werden, zwar für artenschutzrechtliche Entscheidungen richtig, nicht aber für die Eingriffsregelung.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung sind die im vBP-Gebiet ausgewiesenen Grünflächen mit einer Fläche von rd. 18 % der gesamten Baufläche anteilmäßig relativ klein, deshalb soll lt. Begründung zum vBP, Pkt. 7.4 (S. 17) der Großteil der gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorwiegend im Gebiet der Gemeinde auf externen Standorten, außerhalb der Grenzen des vBP-Gebietes durchgeführt werden. Unter dem Pkt. 7.2 der Begründung zum vBP (S. 16) wird dazu weiter dargelegt, dass es für den Ausgleich für die Bebauung und Befestigung von Flächen besser ist, Flächen ökologisch sinnvoll aufzuwerten. Dies ließe sich an externen Standorten in Abstimmung mit der Gemeinde nachhaltiger umsetzen. Hierzu würden in der Eingriffs- und</p>	<p>unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>



**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Ausgleichsplanung detaillierte Maßnahmen standortkonkret ausgewiesen. Das wäre insoweit korrekt. Diese Aussage steht jedoch im Widerspruch zu den Darlegungen unter dem Pkt. 7.4 der vBP-Begründung (S. 17), wonach die genauen Standorte für die externen Ausgleichsmaßnahmen erst noch durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden sollen.</p> <p>Die unter dem Pkt. 7.2 der vBP-Begründung benannte Konkretisierung der Maßnahmen und Flächen im EA-Plan findet sich in diesem Plan aber nicht wieder. So wird im EA-Plan unter dem Pkt. 5.3.1 – Beschreibung der Maßnahmen - (S. 25 – 26) unter den Maßnahmen A1/E1 (Rückbau von versiegelten Flächen oder Anpflanzen von Bäumen), A2 (Anpflanzung von Bäumen) und A 3 (Entwicklung artenreicher Wiesenflächen auf artenarmem Grünland/Pflege von Wiesen) darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen bisher noch nicht benannt und daher mit der Gemeinde abzustimmen und zu verorten sind, was im Widerspruch zum § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG steht.</p> <p>Da auch entgegen § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB der Umweltbericht nicht eingereicht wurde, fehlen somit auch die entsprechend Punkt 2 c der Anlage zum Umweltbericht notwendigen Angaben zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.</p> <p><u>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</u></p> <p>Zunächst ist gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der die Angaben zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft enthalten muss. Sowohl im Umweltbericht, als auch im EA-Plan sind dann, entsprechend der Darlegungen in der Begründung zum vBP, die externen Standorte der</p>	<p>- Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind nunmehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausgleichsmaßnahmen sind standortkonkret ausgewiesen.</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>geplanten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie die dort konkret vorgesehenen Maßnahmen detailliert und standortkonkret darzustellen (in den zum EA-Plan gehörenden Maßnahmeblättern).</p> <p>Des Weiteren ist ein Hinweis in die Begründung des vBP aufzunehmen, dass für die Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des BP durchgeführt werden sollen, eine Untersetzung der Maßnahmen in Form eines Landschaftspflegerischen Ausgleichsplanes (LAP) erforderlich ist.</p> <p><u>2. Einwendung</u></p> <p>Auf der Ebene des B-Planes ist insbesondere nach umweltschonenderen Alternativen bei der Festlegung von Bauflächen zu suchen. So ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen, ob wertvolle Biotopstrukturen, wie z. B. Hecken oder Einzelbäume, durch planerische Festsetzungen erhalten werden können und auf diese Weise eine Minimierung der Eingriffsfolgen möglich ist (auch die Minimierung einer Versiegelung kann hierzu beitragen).</p> <p>Bei der vorliegenden Planung wurde jedoch entgegen § 15 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB nicht bzw. nur teilweise über die Vermeidung entschieden. Wie dem Pkt. 3.3.4.1 –Biotop und Pflanzen des EA-Planes zu entnehmen ist, befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (von der Straße bis zum Ende der quer stehenden Scheune) eine kleine Grünfläche mit einem Altbaumbestand. Dort stehen u. a. eine dominante Kastanie (StU ca. 170 cm, Höhe ca. 15 m), eine mehrstämmige Hainbuche mit ähnlichen Ausmaßen sowie 4 Linden, die von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Natur- und Artenschutz sind.</p> <p>Wie dem Pkt. 4 – Konfliktdanalyse und Entwurfsoptimierung des EA-Planes (S. 12) zu entnehmen ist, fand im Vorfeld der vorliegenden Planung keine Abwägung zur Optimierung der Lage des Vorhabens statt. Durch eine Optimierung bzgl. der Anordnung und Errichtung von Stellplätzen für den geplanten REWE-Markt könnte jedoch der Erhalt der orts- und landschaftsbildprägenden Baumgruppe erreicht werden und damit auch eine Eingriffsminimierung. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der</p>	<p>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i></p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Eingriffsverursacher gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ein Nachweis, ob durch eine andere Anordnung der Stellplätze (oder auch der Reduzierung der vorgesehenen GRZ von 0,9) z. B. an Stelle der neu geplanten Grünfläche/Bepflanzung im südöstlichen Grundstücksteil als Grünfläche erhalten bleiben könnte, fehlt. Der Eingriffsvermeidung wurde somit nicht Genüge getan.</p> <p><u>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</u></p> <p>Aus dem Vermeidungsgrundsatz nach § 15 Abs. 1 BNatSchG heraus muss nachweislich geprüft werden, ob die Parkplatzgestaltung so geändert werden kann (oder auch die GRZ von 0,9), dass an Stelle der neu geplanten Grünfläche/Bepflanzung die vorhandene Baumgruppe als Grünfläche erhalten bleiben kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Verlust sowie die dafür erforderliche Kompensation von Sträuchern und Bäumen im vBP-Gebiet, entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu bilanzieren ist. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde gilt erst, wenn der vBP tatsächlich rechtskräftig ist. Der Verlust der Bäume/Sträucher ist daher entsprechend der HVE oder des LBP-Handbuches zu bilanzieren.</p> <p>Des Weiteren sind gem. des Erlasses des MIL und des MUGV zur „Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Natur, insbesondere zur Anlage von beispielsweise Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen, grundsätzlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Das gilt insbesondere für Maßnahmen, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatz-</p>	<p>Im Rahmen der Vorbereitung des vBP war vorgesehen, die Baumgruppe im vorderen Bereich des Baugrundstückes in den B-Plan einzubeziehen. Bei den Verhandlungen bzgl. Grundstücksankauf ergab sich jedoch, dass nicht genügend Fläche zum Ankauf zur Verfügung stand, um die geplante Baumaßnahmen unter Erhalt bzw. Teilerhalt der Baumgruppe umzusetzen. Aus diesem Grund war auch die geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl erforderlich und der Grünausgleich muss extern umgesetzt werden. In Bezug auf die erforderliche Größe des Marktes und der notwendigen Zahl der Stellplätze ist keine Reduzierung mehr möglich, da die normalerweise geforderte Stellplatzzahl ohnehin schon auf das unbedingt erforderliche Minimum reduziert wurde.</p> <p>Die leider notwendige Beseitigung des Aufwuchses im Plangebiet wurde im Umweltbericht bzw. der EAP berücksichtigt und Festlegungen für den Ausgleich vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Pflanzliste vorgegeben, die gebietsheimische Pflanzen beinhaltet. Die Pflanzung der Bäume im</p>

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

12

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>entfalten sollen. Deshalb reicht eine bloße einseitige Erklärung der Gemeinde in der Planbegründung nicht aus. Es reicht auch nicht aus, wenn nur ungefähr beschrieben wird, welche Maßnahmen im Einzelnen durchgeführt werden sollen. Es ist daher erforderlich, dass die Gemeinde mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine vertragliche Regelung über die Art und Umfang und Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen abschließt (rechtlich verbindliche und durchsetzbare Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde).</p> <p>Bei Maßnahmen außerhalb des vBP bzw. von gemeindeeigenen Flächen kann auch eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB geschlossen werden. Vertragspartner eines solchen städtebaulichen Vertrages muss in jedem Fall die Gemeinde sein; allein ein Vertrag zwischen dem Investor und dem Eigentümer des Maßnahmegrundstückes genügt zur Sicherung der Maßnahme nicht aus.</p> <p>Gem. § 11 Satz 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über eine vBP abgeschlossen werden. Dies gilt deshalb auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.</p> <p><u>2. Fachliche Stellungnahme</u></p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG folgende <b>Nachforderungen</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter der Maßnahme „CEF 1 Anbringung von Ersatzquartieren für Brutvögel und Fledermäuse“ wird das Anbringen von Nistkästen und Ersatzquartieren für Fledermäuse zusammengefasst. Im letzten Punkt – „2 Stück Höhlenbrüternistkästen (für Meisen, Großraumhöhle mit</li> </ul>	<p>im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bzw. als Anlage dazu die rechtliche Sicherung in Form von Verträgen integriert. In diesen Verträgen ist die dauerhafte Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen bzw. für einen langen Zeitraum ausgewiesenen Pflegemaßnahmen mit dem jeweiligen Eigentümer vertraglich geregelt. Dieser städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und wird dann Bestandteil des Satzungsbeschlusses.</p> <p>- Gemäß Untersuchung vor Ort konnte kein Bestand von Fledermäusen im Objekt festgestellt werden. Ein nicht zu 100 % verschlossener Kellerraum konnte nicht begangen werden. Es liegen jedoch keine Hinweise für einen Fledermausbestand in</p>

## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Rückzugswinkel für Fledermäuse, Schwegler 2 GR)“ – wird nicht deutlich, was damit gemeint ist.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen sollten nach Vögeln und Fledermäusen geteilt werden und für Fledermäuse eine Großraumhöhle und ein Fassadenquartier (Flachkasten, Fledermausbrett) vorgesehen werden. Dies würde den Verlust potenzieller Sommerquartiere und Winterquartiere abbilden. Bei dem Nebengelass wurde festgestellt, dass ein Lichtschacht zum Keller „nur leicht mit einer Platte verstellt war, die nicht vermauert war“. Dies dürfte für Fledermäuse kein Hindernis darstellen. Die Kommentierung der Befunde (Ausschluss Winterquartier) ist daher und auf Grund der fehlenden Abbildungen (s. u.) nicht nachvollziehbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Durchführung aller Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen, der CEF-Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.</li> <li>- In den Untersuchungen zu den Artengruppen, insbesondere der Fledermäuse, wird auf Abbildungen verwiesen, die aber entweder nicht vorhanden sind oder nicht zugeordnet werden können. Diese sind nachzureichen.</li> </ul> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im vBP wurde bei den Rechtsquellen das BNatSchG nicht zitiert, dieses Gesetz stellt jedoch die naturschutzrechtliche Grundlage der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dar. Der Plan ist entsprechend zu ergänzen.</li> <li>- Im Zusammenhang mit eventuellen Leitungsverlegungen im Außenbereich der Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass hierfür gem. § 17 Abs. 3 BNatSchG in der Regel eine eigenständige naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</li> </ul> <p><b><u>Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</u></b> Es wird auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange hingewiesen:</p>	<p>diesem Kellerraum vor. Im Umweltbericht wurden trotz fehlender Nachweise für Fledermäuse vorbeugend 3 Stück Fledermausquartiere als Ausgleich vorgesehen (2 x Feuerwehrhaus, 1 x Baum). Der Investor wird, unabhängig vom Umweltbericht, zusätzlich zu den Fledermausquartieren 2 Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel am Feuerwehrhaus bzw. an Bäumen anbringen. Diese Maßnahme wird als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) realisiert. Unabhängig davon wird dafür gesorgt, dass im September/Anfang Oktober der Lichtschacht zum Kellerraum dicht verschlossen wird, damit Fledermäuse dort kein Winterquartier beziehen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Im Umweltbericht ist eine entsprechende Aussage zu treffen und mit der UNB abzustimmen bzw. nachzureichen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> In der Auflistung der Rechtsquellen ist das BNatSchG zu ergänzen.</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Gesundheitsamt/SG Hygiene und Umweltmedizin</u> keine Einwände/Hinweise</p> <p><u>Amt Wirtschaftsförderung und Investitionsmanagement</u> keine Forderungen oder Bedenken</p> <p><u>Jugendamt</u> keine Einwände</p> <p><u>Bauamt/Straßenwesen</u> Die Forderungen und Hinweise des SG Straßenwesen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in den eingereichten Unterlagen nicht berücksichtigt. Dementsprechend wird die Stellungnahme vom 24.03.16 aufrechterhalten.</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>	<p>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. In der Planzeichnung unter Pkt. „Hinweise“ ist eine entsprechende Anmerkung bereits vorhanden.</p> <p>Der Kreuzungsbereich befindet sich außerhalb des Planbereiches und wurde deshalb nur schematisch dargestellt. Es ist nicht Aufgabe des B-Planes, planungsrechtliche Aspekte des Knotenpunktausbaus zu klären. Durch den Landesbetrieb Straßenwesen wird derzeit eine Planung erstellt, die im Rahmen einer Beteiligung den betroffenen TöB's zur Stellungnahme versandt wird. Die Planung betrifft die Fahrbahnen, als auch die entsprechenden Nebenanlagen. (Aussage von Frau Richel, Landesbetrieb Straßenbau). In Vorgesprächen wurde u. a. abgestimmt, dass das Niederschlagswasser aus dem Kreuzungsbereich mangels Alternativen auf dem zukünftigen REWE-Gelände versickert werden soll. Die</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Da die Kreisstraße 7228, die sich in der Baulast des Landkreises befindet, betroffen ist, sind die Verkehrsplanungen im Zusammenhang mit der Erschließungsproblematik beim Bauamt des Landkreises Teltow-Fläming, SG Straßenwesen, einzureichen.</p>	<p>Bereitschaft des Investors hierzu liegt vor. Gemäß Vorgabe und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen wurde auch die Lage der geplanten Einfahrt zum REWE-Markt im B-Plan der Planung des Knotenpunktes angepasst. Zeitlich soll der Umbau des Knotenpunktes passend zur Baumaßnahme ausgeführt werden, möglichst nach Fertigstellung des Rohbaus.</p> <p>Mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen ist am Knoten nicht zu rechnen, da es sich um eine Verlagerung des REWE-Marktes um ca. 250 m in der gleichen Straße (Trebbiner Straße) handelt.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse liegt der Standort so günstig, dass er vom ganzen Ort Sperenberg fußläufig zu erreichen ist (Entfernung unter 1.200 m für ca. 1.300 Einwohner). Weiterhin befindet sich in 200 m Entfernung die Bushaltestelle.</p> <p>Zum Einzugsbereich des Marktes gehören neben Sperenberg die Ortsteile Alexanderdorf, Kummersdorf, Klausdorf, Am Mellensee und Fernneuendorf. Somit gibt es bezüglich des Einzugsbereiches keine wesentlichen Veränderungen zum bestehenden Objekt. Gemäß Verträglichkeitsgutachten wird im Durchschnitt mit 94 PKW-Kunden pro Stunde gerechnet. Mit der geplanten Verlagerung ist ein begrenztes zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden, selbst zu Spitzeneinkaufszeiten erhöht sich die PKW-Frequenz um lediglich 44 Fahrzeuge je Stunde gegenüber dem Bestandsobjekt.</p> <p>Nach der Verkehrszählung 2010 befahren an Werktagen im Mittel 2.888 Fahrzeuge die L 74 im Knotenbereich und rd. 2.000 Fahrzeuge die L 70. Bei den Zählungen waren die Kundenfahrzeuge des jetzigen REWE-Marktes bereits inbegriffen. Es kann eingeschätzt werden, dass es keine gravierenden Veränderungen der Anzahl der Kfz im Kreuzungsbereich geben wird.</p>



## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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
<b>Nr. 4</b> <b>LA für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz</b> Stellungnahme vom 16.08.16	<u>Wasserwirtschaft</u> Die in der Stellungnahme vom 06.04.16 getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.  <u>Immissionsschutz</u> - Im vBP wurden unter Nr. 2 Hinweise zum Immissionsschutz festgeschrieben. Der Hinweis Nr. 2.3, dass sicherzustellen ist, dass in der Zeit von 23.00 bis 6.00 Uhr kein Verkehr auf dem Gelände stattfindet (auch keine Anlieferung) ist falsch und sollte korrigiert werden. Anlieferungen dürfen nur tagsüber, im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. - Außerdem sollte der Hinweis aus dem Schallgutachten übernommen werden, dass die Mitarbeiterstellplätze wegen der Abfahrt in der Nachtzeit (nach Ende der Öffnungszeit um 22.00 Uhr) mindestens 19 m von den angrenzenden Wohnbebauungen entfernt sein müssen. - Die in der Begründung zum vBP enthaltene Empfehlung zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen aufgrund des Verkehrslärms in Kapitel 4.3 Umweltschutz – Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus immissionschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Bauvorhaben eingehalten werden.	- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Der Hinweis wird entsprechend korrigiert (22.00 bis 6.00 Uhr).  - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> In der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.  - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> In der Begründung wird eine entsprechende Änderung vorgenommen.
<b>Nr. 5</b> <b>LA für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</b> Stellungnahme vom 28.07.16	Die Stellungnahme vom 12.03.16 behält ihre Gültigkeit.	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 6 a</b> <b>Brandenburgisches LA für Denkmalpflege</b> <b>Abt. Bodendenkmalpflege</b> Stellungnahme vom 12.07.16	Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es keine neuen Erkenntnisse, die die Planung berühren würden. Die Stellungnahme vom 18.03.16 besitzt weiterhin ihre Gültigkeit.	kein Abwägungsbedarf

## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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
<b>Nr. 6 b</b> <b>Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege</b>	keine Stellungnahme	
<b>Nr. 7</b> <b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b> Stellungnahme vom 19.07.16	<p>Mit der geplanten und dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmten baulichen Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Trebbiner Straße/Zossener Allee/Klausdorfer Chaussee und der standörtlichen Einordnung der Zufahrt zum geplanten REWE-Markt (gegenüber Vorentwurf in südlicher Richtung verschoben) wurde u. a. einem Hinweis aus der Stellungnahme vom 21.03.16 gefolgt. Auch der in der o. g. Stellungnahme gegebene Korrekturhinweis wurde im Planentwurf berücksichtigt.</p> <p><b>Gegen den vorliegenden B-Planentwurf bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände.</b></p> <p>Begründung:</p> <p>Die Wahl eines zentrumsnahen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad und zu Fuß gut erreichbaren Standortes steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen durch die räumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungsarten (hier insbesondere Schaffung kurzer Wegeverbindungen zwischen Wohnen und Versorgen) zu entwickeln.</p> <p>Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes ist lt. Aussage unter Pkt. 6.1.2 in der Begründung zum B-Plan nicht zu rechnen, da sich die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad verbessert.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Planung nicht berührt. Eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange ist ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	kein Abwägungsbedarf

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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
<b>Nr. 8</b> <b>Landesbetrieb für Straßenwesen</b>	keine Stellungnahme	
<b>Nr. 9</b> <b>LA Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung</b>	keine Stellungnahme	
<b>Nr. 10</b> <b>Zentraldienst der Polizei</b> Stellungnahme vom 25.07.16	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind 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 ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 11</b> <b>Landesbüro Naturschutzverbände</b> Stellungnahme vom 05.08.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich handelt es sich um ein mit dem Ortsbild unvereinbares Bauvorhaben. Mit dem geplanten Abriss der drei dorfbildprägenden Gebäude und dem Bau eines 67 m breiten Parkplatzes verliert die Gemeinde an Identität. Das Dorfbild und der historisch gewachsene Ortskern nehmen nachhaltig Schaden.</li> <li>- Ziel des B-Plans muss es insbesondere auch sein, nach umweltschonenden Alternativen bei der Festlegung von Baufläche zu suchen. Das ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein wertvoller Altbaumbestand. Dieser besteht aus einer Kastanie mit einem stattlichen Stammumfang, einer dreistämmigen Hainbuche sowie vier Linden. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz muss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Dorfbild wird sich in diesem Bereich verändern. Durch entsprechende Maßnahmen soll jedoch dem Eindruck einer „Baulücke“ entgegengewirkt werden. Diese „Baulücken“ sind aber nicht untypisch für die Ortslage und auch in anderen Bereichen des Ortes 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.</li> <li>- s. unter Landkreis, Untere Naturschutzbehörde, 2. Einwendung/Möglichkeiten der Anpassung oder Überwindung (auf S. 10, 11) Nach Alternativen für andere Standorte wurde langfristig gesucht. Die Suche ergab jedoch keine weiteren Flächen, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden,</li> </ul>

## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>geprüft werden, ob die wertvollen Biotopstrukturen durch geeignete planerische Festsetzungen erhalten werden können. Diese Prüfung ist nachzuholen. Die in den Unterlagen erwähnte Baumschutzsatzung der Gemeinde gilt hier solange nicht, wie der vBP nicht rechtskräftig ist. Sollte der Verlust der Baumgruppe unvermeidlich sein, ist dieser Verlust entsprechend der HVE zu bilanzieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß dem EA-Plan fand eine Abwägung zur Optimierung der Lage des Vorhabens nicht statt. Der Erhalt der orts- und landschaftsbildprägenden Baumgruppe und damit eine Eingriffsminimierung ist bei einer Optimierung der Planung jedoch gut möglich. Hierzu ist der Eingriffsverursacher gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG sogar verpflichtet. Beispielsweise könnte durch eine andere Anordnung der Stellplätze bzw. durch eine Reduzierung der unzulässigen aber vorgesehenen GRZ von 0,9 die vorhandene Baumgruppe im nordöstlichen Grundstücksteil als Grünfläche erhalten bleiben.</li> <li>- Das Maß der baulichen Nutzung ist zu reduzieren. Die zulässige Grundfläche darf gemäß BauNVO zwar um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine wie hier vorgesehene GRZ von 0,9 ist nicht zulässig.</li> </ul>	<p>zentral gelegen sind, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende Flächengröße besitzen. Dieser Standort kristallisierte sich im Ergebnis der Untersuchung als einzig möglicher Standort heraus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe Abwägung zur 2. Einwendung der UNB des Landkreises: Im Rahmen der Vorbereitung des vBP war vorgesehen, die Baumgruppe im vorderen Bereich des Baugrundstückes in den B-Plan einzubeziehen. Bei den Verhandlungen bzgl. Grundstücksankauf ergab sich jedoch, dass nicht genügend Fläche zum Ankauf zur Verfügung stand, um die geplante Baumaßnahmen unter Erhalt bzw. Teilerhalt der Baumgruppe umzusetzen. Aus diesem Grund war auch die geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl erforderlich und der Grünausgleich muss extern umgesetzt werden. In Bezug auf die erforderliche Größe des Marktes und der notwendigen Zahl der Stellplätze ist keine Reduzierung mehr möglich, da die normalerweise geforderte Stellplatzzahl ohnehin schon auf das unbedingt erforderliche Minimum reduziert wurde. Die leider notwendige Beseitigung des Aufwuchses im Plangebiet wurde im Umweltbericht bzw. der EAP berücksichtigt und Festlegungen für den Ausgleich vorgenommen.</li> <li>- Das Maß der baulichen Nutzung sollte gem. § 19 BauNVO für derartige Gebiete nicht über 0,8 ausgewiesen werden. Allerdings war ein größerer Flächenankauf nicht möglich. Jedoch ist eine weitere Überschreitung der GRZ gem. o. g. § möglich, wenn im B-Plan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Auch ohne entsprechende Festlegung kann im Einzelfall von der Einhaltung abgesehen werden, „ ... wenn die Einhaltung</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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"> <li>- Es fehlt insgesamt an einem inhaltlich nachvollziehbaren Konzept zur Vermeidung und zum Ausgleich bauleitplanerischer Eingriffe in Natur und Landschaft. Dieses Konzept ist zwingend zu erarbeiten. Darin muss die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch in formaler Hinsicht hinreichend gesichert sein. Denn die Behauptung im EA-Plan, dass naturschutzrechtliche Entscheidungen innerhalb der Bauantragstellung getroffen werden, gilt nur für artenschutzrechtliche Entscheidungen, nicht für die Eingriffsregelung. Die im EA-Plan beschriebenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind bislang nicht konkret genug festgelegt. Das steht im Widerspruch zum § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG. Die Gemeinde muss die Ausgleichsflächen, die erforderlich sind, dauerhaft zur Verfügung stellen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen muss auch rechtlich sichergestellt sein. Bislang sind die Flächen aber noch nicht einmal konkret benannt, da offensichtlich noch keine genauen Standorte für die externen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt wurden. Eine rechtliche Sicherung auch auf gemeindeeigenen Flächen ist dringend erforderlich, da Ausgleichsmaßnahmen gerade eine dauerhafte Wirksamkeit entfalten sollen. Die einseitige Erklärung der Gemeinde in der Planbegründung reicht hier nicht aus. Erforderlich ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Unzureichend ist hierfür die nur ungefähre Beschreibung von Maßnahmen.</li> <li>- Besonders gravierend ist das Fehlen des Umweltberichtes, der gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB erforderlich ist. Da dieser nicht erarbeitet wurde, fehlen auch die entsprechenden konkreten Angaben zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der Umweltbericht ist dringend erforderlich.</li> </ul>	<p>der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem B-Plan liegt nunmehr ein Umweltbericht bei, in dem der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft standortkonkret ausgewiesen ist.</li> <li>- Der Umweltbericht ist ergänzt und jetzt Bestandteil des B-Planes.</li> </ul>

## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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"> <li>- Als CEF-Maßnahmen werden im Bereich der Eingriffsregelung Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff durchgeführt wird. Es handelt sich also um zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Ersatzquartiere an dem neu zu errichtenden Supermarkt können nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden. Auch die Durchführung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen sind, wie die Ausgleichsmaßnahmen, durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln. Dieser liegt jedoch nicht vor.</li> <li>- Die Untersuchungen zu den Artengruppen, insbesondere zu den Fledermäusen, sind nicht ausreichend. Insbesondere an den bestehenden Altgebäuden und Nebengebäuden ist die Untersuchung hinsichtlich vorhandener Sommer- und Winterquartiere zu oberflächlich erfolgt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s. Umweltbericht Anmerkung: Die CEF-Maßnahmen werden auf externen Standorten in der Nähe des Baugrundstückes umgesetzt, da die Umsetzung auf dem Baugrundstück keinen Sinn macht.</li> <li>- s. auch Abwägung Landkreis/Untere Naturschutzbehörde Gemäß Untersuchung vor Ort konnte kein Bestand von Fledermäusen im Objekt festgestellt werden. Ein nicht zu 100 % verschlossener Kellerraum konnte nicht begangen werden. Es liegen jedoch keine Hinweise für einen Fledermausbestand in diesem Kellerraum vor. Im Umweltbericht wurden trotz fehlender Nachweise für Fledermäuse vorbeugend 3 Stück Fledermausquartiere als Ausgleich vorgesehen (2 x Feuerwehrhaus, 1 x Baum). Der Investor wird, unabhängig vom Umweltbericht, zusätzlich zu den Fledermausquartieren 2 Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel am Feuerwehrhaus bzw. an Bäumen anbringen. Diese Maßnahme wird als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) realisiert. Unabhängig davon wird dafür gesorgt, dass im September/Anfang Oktober der Lichtschacht zum Kellerraum dicht verschlossen wird, damit Fledermäuse dort kein Winterquartier beziehen können.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Nr. 12</b> <b>Polizeidirektion West</b></p>	keine Stellungnahme	

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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
<b>Nr. 13</b> <b>Wasser- u. Bodenverband</b> <b>„Dahme-Notte“</b> Stellungnahme vom 12.07.16	Ergänzung zur Stellungnahme zum Vorentwurf: Sollte die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schneidegraben erwogen werden ist eine gesonderte Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes einzuholen. Es werden folgende Informationen benötigt: Einleitstelle, Sicherung der Einleitstelle und die Einleitmenge. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine Stellungnahme aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung erstellt wird; die Untere Wasserbehörde ist für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig.	Im Rahmen der Planung wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. Dieses ist Bestandteil des B-Planes. Nach diesem Gutachten befindet sich der Planbereich in einem Bereich mit günstigen Versickerungsbedingungen. Im Rahmen des Bauantrags wird eine Planung der Versickerungsanlagen erarbeitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Ableitung in den Schneidegraben nicht erforderlich. Sollte wider Erwarten eine Einleitung notwendig sein, ist die Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes einzuholen.
<b>Nr. 14</b> <b>Verkehrsgesellschaft</b> Stellungnahme vom 05.08.16	Die Stellungnahme vom 24.03.16 gilt weiterhin. Es gibt keine Einwände seitens der Verkehrsgesellschaft. Bitte um Einbeziehung in die weitere Planung.	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 15</b> <b>Deutsche Telekom</b> Stellungnahme vom 01.08.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Am Rand und direkt im Planbereich (Versorgung der Häuser Trebbiner Straße 3 und 4) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Erdkabel zur Versorgung der Wohnhäuser können nach Kündigung aller Anschlüsse im Zuge der Abrissarbeiten fachgerecht bis zur Straßenkante rückgebaut werden.</li> <li>- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei einem Abstand zwischen 1,00 und 2,50 m in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Bei der Durchführung der geplanten Baumpflanzungen direkt an der Grundstücksgrenze zur Trebbiner Straße muss das Erdkabel der Telekom entsprechend durch Wurzelschutzfolie gesichert werden.</li> <li>- Bitte, nach Abschluss des Planverfahrens eine Ausfertigung vom Satzungsbeschluss bzw. vom Festsetzungsbeschluss zu übersenden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Abwägungsbedarf Es handelt sich hier um allgemeingültige Hinweise.</li> <li>- kein Abwägungsbedarf Es handelt sich hier um allgemeingültige Hinweise.</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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
<b>Nr. 16</b> <b>NBB Netzgesellschaft</b> Stellungnahme vom 20.07.16	Im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können nicht getroffen werden. Hierzu sind gesonderte Auskünfte einzuholen.	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 17</b> <b>EWE Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 08.08.16	Die Stellungnahme vom 21.03.16 behält weiterhin ihre Gültigkeit. 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.	Die in der Stellungnahme vom 21.03.16 gegebenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
<b>Nr. 18</b> <b>E.DIS AG</b> Stellungnahme vom 14.07.16	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Alle bereits getroffenen Aussagen in der Stellungnahme vom 23.03.16 behalten weiter ihre Gültigkeit.	Die in der Stellungnahme vom 23.03.16 gegebenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
<b>Nr. 19</b> <b>Zweckverband Komplexsanierung</b> Stellungnahme vom 02.08.16	Bestätigung der Stellungnahme vom 26.04.16	keine Änderung zur Abwägung zum Vorentwurf Anmerkungen: - Gemäß dem nunmehr vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung am Standort möglich. - Die Löschwasserversorgung soll z. T. auch über einen, auf dem Grundstück zu errichtenden Löschwasserbrunnen, erfolgen.
<b>Nr. 20</b> <b>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband</b> Stellungnahme vom 19.07.16	keine Bedenken	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 21</b> <b>Stadt Zossen</b> Stellungnahme vom 01.08.16	Das Vorhaben lässt keine Beeinträchtigung der Belange der Stadt Zossen erkennen. Die Beteiligung der Stadt Zossen im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.	kein Abwägungsbedarf



**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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
<b>Nr. 22</b> <b>Stadt Trebbin</b> Stellungnahme vom 20.07.16	keine Anregungen und Bedenken	kein Abwägungsbedarf
<b>Nr. 23</b> <b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b>	keine Stellungnahme	
<b>Nr. 24</b> <b>Stadt Baruth/Mark</b> Stellungnahme vom 14.07.16	Die Belange der Stadt werden durch die Planung nicht berührt.	kein Abwägungsbedarf
<b>Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung</b>	<p><u>Auslegung in der Gemeinde Am Mellensee, OT Klausdorf</u>  <b>Bert Daske, Neuendorfer Str. 16 a, Am Mellensee</b>  (14.07.16)</p> <p>1. Einwand: optische Verschlechterung des Dorfbildes und eines historisch gewachsenen Ortskerns. Zu berücksichtigen wäre der Identitätserhalt des Ortes Sperenberg.</p> <p>2. 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.</p>	<p>- Es wird zu einer Veränderung des Dorfbildes kommen. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass eine standortnahe Grundversorgung für einen Wohnort dieser Größenordnung auch von großer Bedeutung ist (siehe LEP Berlin-Brandenburg). Durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Straße soll die entstehende Baulücke optisch geschlossen werden.</p> <p>- Eine Ortsrandbebauung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Erfordernissen für Handelseinrichtungen. Diese sollen in den Innenbereich der Orte integriert werden. Standorte an Ortsrändern werden auch von den Handelsketten heutzutage nicht mehr angenommen. Der geplante Standort weist eine sehr gute Erreichbarkeit für PKW und den ÖPNV auf. Er ist auch gut</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>3. Einwand: Bezweiflung, ob die Größe des Marktes mit angenommenen 1.500 Kunden pro Tag nicht zu hoch kalkuliert ist. Da in der Gemeinde/im Umkreis auch schon andere Lebensmittelketten vorhanden sind.</p> <p>4. 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</p> <p>5. Vorschlag: Bei nicht abwendbarer Bebauung des Ortskerns Sperenberg sollte dann ein neuer Ortskern geschaffen werden (Beispielentwurf s. beigefügte Anlage 1). Hierbei kann z. B. durch Bepflanzung mit Bäumen, Stellen von Bänken und Installation eines Brunnens und/oder einer Plastik</p>	<p>fußläufig und mit dem Fahrrad zu erreichen und dient auch der Sicherung der Grundversorgung der umliegenden Ortsteile. Demnach befindet sich die Nahversorgung faktisch in einem zentralen Versorgungsbereich und ideal in der Gemeinde Sperenberg gelegen.</p> <p>- Lebensmittelvollsortimenter haben erfahrungsgemäß die angesetzte Zahl der Kunden pro Tag im Durchschnitt. Hierbei kann es zu Schwankungen kommen; insbesondere vor Festtagen sind z. T. alle Parkplätze besetzt. Dann wird diese Zahl sogar überschritten. Die Zahl der Kunden ist im Gutachten der BBE mit 1.500 angegeben. Das ist ein Wert, der aus den Umsatzzahlen des vorhandenen Marktes und aus Besucherzahlen gleichartiger Objekte geschlussfolgert wurde. An den angegebenen Werten sind Zweifel nicht angebracht, da es sich bei der BBE Handelsberatung um eines der fachlich versiertesten Büros handelt, die über umfangreiches Analysepotential aus ganz Deutschland und sogar darüber hinaus verfügt.</p> <p>- Der REWE-Neubau wird u. a. deshalb notwendig, weil der bisherige Standort viel zu klein ist und die Anforderungen an moderne Handelsbauten im Bestandsobjekt nicht umzusetzen sind. Der REWE-Neubau soll zum einen ausreichend Fläche besitzen und zum anderen den Anforderungen an einen zeitgemäßen Vollsortimentsmarkt genügen, um die Versorgung des Ortes dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p>- <i>Die Anregung wird aufgenommen.</i>  Im Rahmen des Bauantrages soll über die Errichtung eines Sitzbereiches im Bereich der Grünfläche an der Straße nochmals beraten werden. Abstimmungen hierzu erfolgten bereits</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>eines ortsansässigen Künstlers etc. 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.)</p> <p>6. 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> <p>7. Einwand: Keine Fällung von 4 Linden, einer Hainbuche und 3 Kastanien.  Vorschlag: Erhalt des alten Baumbestandes auf dem Gelände und Einbeziehung in die Bebauung.</p> <p>8. Einwand: Gutachten der BBE Handelsberatung Leipzig/München wird als nicht unabhängig angesehen.  Vorschlag: unabhängigen Gutachter bestellen</p>	<p>zwischen Gemeinde und Investor. Falls dieser Wunsch seitens der Gemeinde erhoben wird, wird sich der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages an der Umsetzung beteiligen.</p> <p>- REWE-Märkte werden deutschlandweit nach einheitlichen Gestaltungsvorgaben errichtet. Hierzu zählt auch die Art der verwendeten Fassadenmaterialien. Es handelt sich um Materialien, die wie auch Holz, den Anforderungen der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) entsprechen, da das Gebäude als Green Building errichtet wird. Bei derartigen Objekten muss auch gewährleistet sein, dass sie den Anforderungen der DGNB entsprechen. Es muss mit überschaubarem Pflegeaufwand langfristig ein optisch gutes Erscheinungsbild des Marktes gewährleistet sein. Es kommt beim geplanten Markt ein großer Anteil Holz für die tragende Konstruktion zum Einsatz.</p> <p>- Die Fällung der Bäume auf dem Grundstück ist auf Grund der leider nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße und den Anforderungen an das Handelsobjekt bezüglich Größe und erforderlicher Stellplatzzahl für Kunden nicht zu vermeiden. Es sind jedoch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht umzusetzen. Im Planbereich werden u. a. 17 Laubbäume neu gepflanzt.</p> <p>- Bei der BBE handelt es sich um ein deutschlandweit angesehenes Büro mit ausgewiesener Fachkompetenz. Zweifel an der Unabhängigkeit des vorgelegten Gutachtens sind nicht begründet.</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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><b>Theo Boss, Dorfaue Saalow 2, Am Mellensee</b>  Einwendungen zum vBP – Eingriffs- und Ausgleichsplanung und Lärmschutzgutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das artenschutzrechtliche Gutachten muss über einen längeren Zeitraum hergestellt werden, um belastbare und verwertbare Aussagen machen zu können. Die Verfasser führen als Entschuldigung die späte Beauftragung (09-05-2016) und den frühen Abgabetermin (03-06-2016) an. Die gemachten Angaben sind nach 3 Begehungen im Untersuchungsgebiet nicht verwertbar, da die relevanten Arten und Artengruppen unzureichend untersucht werden konnten. Dies ist aber wichtig, da hier baubedingte Habitatverluste und ein nicht unerheblicher Schwund attraktiver kleinstädtischer Teillebensräume, die Vögel (u. a.) im Rahmen ihres Nahrungserwerbs mit gewisser Regelmäßigkeit frequentieren, herbeigeführt wird. Letztendlich wird durch die geplante Überbauung von Garten- und Grünland eine Einschränkung der im weiteren Umfeld vorhandenen Jagdhabitats (offene Wiesenflächen, Hecken) herbeigeführt. (IDAS Planungs-GmbH)</li> </ul> <p><b>Die geplanten Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes, also Werte für dieses Gebiet sind unwiederbringlich vernichtet.</b></p> <p><b>Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft</b>  Das Untersuchungsgebiet stellt sowohl mit seiner geschlossenen Bebauung, als auch mit der ortsbildprägenden Baumgruppe einen Teil des historisch gewachsenen Siedlungskerns des Ortes dar. Des Weiteren bietet die rückwärtige Ansicht der Häuser 3-4 durch die noch unveränderte Bausubstanz und durch Grünland und Hecken eine harmonische Einbettung in die sich anschließende Landschaft. Das führt zur Einschätzung, dass das Untersuchungsgebiet, insbesondere mit seiner regionstypischen Struktur zu einem mittleren Erlebniswert für die lokale Erholung beiträgt. .... (IDAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Voruntersuchungen für das artenschutzrechtliche Gutachten wurden durch einen anerkannten, erfahrenen und der UNB des Landkreises bekannten Ornithologen durchgeführt. Im Gutachten steht: ... Die quantitativen Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, dürften aber dem tatsächlichen Brutvogelbestand des UG weitestgehend nähern.“ (Was das Ziel der Untersuchung war!)</li> <li>- Durch das Büro IDAS wurde inzwischen ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsplanung erarbeitet, der alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausweist. Diese sollen teilweise auf dem Grundstück, als auch extern in der Gemeinde Am Mellensee durchgeführt werden. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ob die mit der Originalsubstanz bebauten Flächen und die anschließende Wiese einen Erlebniswert für die lokale</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Planungs-GmbH)  Wie wird der Verlust <b>für Sperenberg</b> kompensiert?</p> <p><b>Schutzgut Boden</b>  ..... Es kommt zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen von insgesamt 4.380 m<sup>2</sup>. Wie wird der Verlust <b>für Sperenberg</b> kompensiert?</p> <p><b>Lärmschutzgutachten</b>  Hier wurden keine Vor-Ort-Messungen vom Istzustand gemacht; um eine reale Einschätzung der zusätzlichen Lärmbelastung prognostizieren zu können wäre dies aber notwendig.  Wie wird an der Nahtstelle Wohngebiet und Sonderfläche für großflächigen Einzelhandel der Lärmschutz gewährleistet?</p> <p>Bei der angestrebten Öffnungszeit von 6 bis 22 Uhr kann der Lärmschutz von 22 bis 6 Uhr nicht gewährleistet werden (auch wegen der Anlieferungszeiten)!</p> <p>Wer hat festgestellt, dass die Grundversorgung des Ortes nicht gesichert ist und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden soll, und wenn ja, warum an dieser Stelle?</p>	<p>Erholung hatten, sei dahingestellt. Im Ergebnis der geplanten Baumaßnahme werden auf dem Grundstück auch Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird im Planbereich ein größerer Anteil Flächen befestigt. Um die Bodenfunktion nicht mehr als notwendig zu stören sollen die geplanten PKW-Stellflächen in Ökopflaster ausgeführt und das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen und vom Dach des geplanten Marktes auf dem Grundstück versickert werden. Weiterhin ist der teilweise Verlust der Bodenfunktion in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung erfasst worden und soll in der Gemeinde Am Mellensee durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden (z. B. Maßnahme A 3 – Entbuschung und Pflege einer Wiese im NSG Sperenberger Gipsbrüche).</li> <li>- Es wurde ein Lärmschutzgutachten gemäß den dafür geltenden Anforderungen erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in den B-Plan ein und sind bei den weiteren Planungen, der Baudurchführung und Nutzung des REWE-Marktes verbindlich einzuhalten. Im Rahmen der TöB-Beteiligung wird das Gutachten auch durch die zuständigen Stellen auf Richtigkeit geprüft.</li> <li>- Gemäß Gutachten ist die Belieferung des Objektes nur in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.</li> <li>- Im LEP Berlin-Brandenburg steht geschrieben: „Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes (Grundversorgung) ist nicht allein innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen abzusichern. Auch innerhalb aller anderen amtsfreien Gemeinden und Ämter (Stand: 1. Januar 2009) im Land Brandenburg soll die Grundversorgung abgesichert werden“. Sperenberg mit seinem Einzugsbereich kommt gemäß der Auswirkungsanalyse eine entsprechende Funktion zu.</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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><b>Annerose u. Gisbert Keßler, Am Niederfließ 1, Am Mellensee</b>  <b>Kerstin Bittner u. Mario Keßler, Am Niederfließ 1, Am Mellensee</b>  (27.07.16)</p> <p>„Bezugnehmend auf unsere Bedenkensanzeige vom 06.04.2016 und nach Einsichtnahme in das Lärmschutzgutachten – gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ in der Gemeinde Am Mellensee machen wir hiermit als direkt und unmittelbar betroffene Nachbarn von unserem Unterlassungsanspruch hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen Gebrauch. Beeinträchtigungen wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Lärmbelästigung ausgehend von der geplanten Einrichtung und der starken Kundenfrequenz (lt. B-Plan ca. 1.500 Kunden/Tag) auf diesem Grundstück sowie der Tatsache, dass die Lieferzone angrenzend an unser Grundstück geplant ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anzahl der erwarteten Kundenzahlen bzw. der PKW hat sich in der schalltechnischen Untersuchung durch den Ansatz des Anhaltswertes für die Bewegungshäufigkeit N der bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 ergeben. Diese Anhaltswerte sind in der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie für verschiedene Parkplatzarten dokumentiert.</li> </ul> <p>Für Einkaufsmärkte, hier kleiner Verbrauchermarkt (Netto-Verkaufsfläche bis 5.000 m²), wird N mit 0,10 Bewegungen je 1 m² Netto-Verkaufsfläche vorgegeben. In der Tabelle 33 finden sich für alle Parkplatzarten die über Erhebungen in den Jahren 1987, 1999 und 2004 als Maximalwert ermittelten Bewegungshäufigkeiten. Damit liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Prognosen für Anlagen des ruhenden Verkehrs immer auf der „sicheren Seite“. Der Maximalwert von 0,10 stammt aus einer einzigen Zählung aus dem Jahr 1999. Der Mittelwert betrug 0,08, damit würden sich z. B. nur noch 1.120 Kunden bzw. PKW ergeben.</p> <p>Wie auf Seite 13 der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, liegen durchaus aktuellere Erkenntnisse aus Erhebungen vor. Danach errechnen sich nur 740 oder aus den Erhebungen der Stadt Dortmund 540 PKW/Tag. Der</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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"> <li>- Beeinträchtigungen durch fehlenden Sichtschutz, daraus folgend Einschränkung der Privatsphäre der Nachbarn (widersprüchlich zu Art. 13 GG)</li> </ul>	<p>berücksichtigte Ansatz von 1.400 Kfz/24 h deckt damit den <b>worst case Fall</b> ab.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung vom Mai 2016 dokumentiert mit der Unterlage 4.1 für das Wohnhaus <b>Am Niederfließ 1</b> im 1. OG (Dachgeschoss) eine max. Lärmbelastung von 56,6 dB(A) tags bzw. 36,5 dB(A) nachts. Der gemäß TA Lärm zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird nicht überschritten.</p> <p>Wie der Unterlage 6 (S. 2) entnommen werden kann, wird der maßgebliche Anteil mit einem Beurteilungspegel von <b>55,1 dB(A)</b> durch den <b>Parkplatz</b> verursacht, gefolgt von 48,2 dB(A) durch die Einkaufs-Sammelwagenbox. Die Anlieferung verursacht eine Lärmbelastung von 48,3 dB(A) und damit deutlich weniger als der Parkplatz des REWE-Marktes. Wird z. B. die geringere Anzahl von 740 Kfz/24 h berücksichtigt, reduzieren sich die zu erwartenden Lärmbelastungen um rd. 3 dB(A).</p> <p>Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Da die Richtwerte nicht überschritten werden, liegt damit eine Beeinträchtigung bzw. schädliche Umwelteinwirkung nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Vorfeld fanden bereits Gespräche des Investors mit den Eigentümern des Nachbargrundstückes statt. Dabei wurde ihnen bereits erklärt, dass die bestehende Mauer in der derzeitigen Höhe aus statischen Gründen so nicht belassen werden kann, da durch den Abbruch der geplanten Gebäude auf dem Nachbargrundstück die z. T. aussteifende Wirkung entfällt. Nach Abbruch der Gebäude wird von der Bauleitung eingeschätzt, ob die</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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"> <li>- Drastische Einschränkung der Lebensqualität der Bewohner des Grundstücks Am Niederfließ 1 im Falle eines nichtvorhandenen Lärmschutzes (Zitat aus Leitkonzept der Gemeinde Am Mellensee: „Hauptziel des Handelns muss die Verbesserung der Lebensqualität der Einwohner der Gemeinde sein.“)</li> <li>- Standort der Abfallbehälter ist ebenfalls angrenzend an unser Grundstück geplant, daraus resultiert eine Gefahr des vermehrten Schädlingsbefalls bzw. Eindringen von Schädlingen auf unser Grundstück, welche von den Abfallbehältern angezogen werden.</li> <li>- Erhöhung des Gefahrenpotentials (Vandalismus, Ruhestörung ect.), welches von dem geplanten Markt ausgeht, da das Grundstück bisher überwiegend privat genutzt wurde und nun in eine überwiegend gewerbliche und der Öffentlichkeit zugängliche Nutzung übergehen soll.</li> </ul>	<p>bestehende Mauer mit einer Resthöhe von 2 m belassen werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s. vorangegangene Erläuterungen zum Schallschutz auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung</li> <li>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Einhausung der Abfallbehälter (geschlossene Kunststoff-container auf Rollen) wird in Richtung Niederfließ 1 in Massivbauweise ausgeführt; auf der Seite in Richtung Rampe wird ein Stahlgitter mit einer Schiebetür eingebaut. Hier wird die Maschenweite des Wellgitters auf max. 2 cm verringert bzw. Lochblech eingebaut. Dadurch ist die Einhausung vor Schädlingsbefall gesichert. Die Festlegungen sind in die Begründung aufzunehmen und beim Bauantrag und der Baudurchführung zu beachten. Der Aufstellort für die Abfallbehälter muss aus verkehrstechnischen Gründen unmittelbar an der Rampe angeordnet werden. Durch die vorgenannten Festlegungen können entsprechende Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes ausgeschlossen werden.</li> <li>- Bei dem REWE-Markt-Gelände handelt es sich um ein Privatgrundstück, das nach Ladenschluss nicht mehr betreten und befahren werden darf. Hierauf sollte durch eine entsprechende Beschilderung an der Zufahrt hingewiesen werden. Dies sollte als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden. Anmerkung: Wird gegen diese Festlegung verstoßen, muss ggf. durch Ordnungsamt bzw. Polizei dagegen vorgegangen werden.</li> </ul>



**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Begründung:</u></p> <p>1. Schutzansprüche der Umgebungsbebauung  Sind mit der vorgesehenen Nutzungsart bspw. erhebliche Emissionen bzw. Beeinträchtigungen verbunden, muss die Gemeinde durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag für das Gebiet dafür sorgen, dass die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft eingehalten werden.  Diese Schutzbedürfnisse liegen besonders an der Südseite des geplanten Bauvorhabens vor, da auf dieser Seite kein Schutz der Nachbarschaft gegeben ist. Alle anderen Seiten sind durch Bestandsgebäude, Straßen bzw. Freiflächen vor den zu erwartenden Beeinträchtigungen mehr oder minder geschützt. Diese südlichen sowie nördlichen Nachbargrundstücke wurden in der Beschreibung der städtebaulichen Situation im Bebauungsplan nicht erwähnt.  Aus diesem Grunde fordern wir hiermit die Aufnahme folgender Festsetzung in den Bebauungsplan sowie in den städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag:  Errichtung einer massiven und festen Einfriedung zum Flurstück 145 auf gesamter Grenzlänge mit einer Höhe von mind. 3,50 m, gemessen ab dem Niveau der Oberfläche des Parkplatzes des geplanten Neubaus auf dem Baugrundstück.  Diese Einfriedung muss in ihrer Art und Weise einen adäquaten Sicht-, Lärmschutz sowie Gefahrenabwehr bieten. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass der vom Eigentümer geschaffene Zustand (Aufstellen von Abfallbehältern in unmittelbarer Nähe zu unserer Grundstücksgrenze) eine konkrete Gefahrenquelle für das Nachbargrundstück bilden wird.  Aus diesem Grunde muss die Einfriedung in ihrer Beschaffenheit so gestaltet werden, dass sie für Schädlinge sowie Unrat undurchlässig ist.  Da laut Aussage des Investors die derzeit bestehende Grenzmauer aus Sicherheitsgründen nicht erhalten werden kann, möchten wir mit Aufnahme dieser Festsetzung die Errichtung einer angemessenen Ersatzeinrichtung</p>	

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>erlangen, um unsere Schutzansprüche zu wahren.  Hierbei berufen wir uns auf folgenden Gesetzestext/Auszug aus:  Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)  (...)  § 31 Einfriedungspflicht des Störers  Besteht keine Einfriedungspflicht nach § 30, so hat der Eigentümer eines bebauten oder gewerblich genutzten Grundstücks gleichwohl das Grundstück auf Verlangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks einzufrieden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. von seinem Grundstück unzumutbare Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks ausgehen, die durch eine Einfriedung verhindert oder gemildert werden können, und</li> <li>2. die Einfriedung zulässig ist.</li> </ol> <p>§ 32 Beschaffenheit  (1) Es kann nur die Errichtung einer ortsüblichen Einfriedung oder, wenn keine Ortsüblichkeit feststellbar ist, eines etwa 1,25 m hohen Zaunes aus Maschendraht verlangt werden. Können Nachbarn, die gemeinsam einzufrieden haben, sich nicht auf eine unter mehreren ortsüblichen Einfriedungen einigen, so ist ein Zaun der in Satz 1 bezeichneten Art zu errichten.  (2) Schreiben öffentlich-rechtliche Vorschriften eine andere Art der Einfriedung vor, so tritt diese an die Stelle der in Absatz 1 genannten Einfriedungsart.  (3) Bietet die Einfriedung gemäß Absatz 1 keinen angemessenen Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen, so hat auf Verlangen des Nachbarn derjenige, von dessen Grundstück die Beeinträchtigungen ausgehen, die Einfriedung im erforderlichen Umfang zu verstärken oder höher auszuführen.</p> <p>2. Fehlende Ortsüblichkeit  Von einer ortsüblichen Benutzung des Grundstücks kann nur ausgegangen</p>	

## Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>werden, wenn eine Mehrheit von Grundstücken in dem für den Vergleich zu betrachtenden Umkreis in annähernd gleicher Weise – d. h. mit einer der Art und dem Maß nach einigermaßen gleichen beeinträchtigenden Einwirkung auf fremde Grundstücke – benutzt werden.</p> <p>Dem ist nicht so. Denn die in unserer Gemeinde befindlichen Märkte, insbesondere deren Lieferzonen (Edeka-Markt in Klausdorf, NP-Markt in Mellensee) weisen jeweils einen größeren Abstand zu den bewohnten Nachbargrundstücken auf, als das in dem geplanten Bauvorhaben „REWE Trebbiner Straße“ später der Fall sein wird.</p> <p>Im Fall des NP-Marktes in Mellensee ist die Lieferzone zum benachbarten bewohnten Grundstück durch eine massive Wand sowie eine öffentliche Straße getrennt. Die Situation der Lieferzone des Edeka-Marktes in Klausdorf stellt sich wie folgt dar: diese ist ebenfalls durch abschüssiges Gelände sowie eine öffentliche Straße zum benachbarten bewohnten Grundstück abgesondert.</p> <p>3. Bedenken gegenüber dem Lärmschutzgutachten</p> <p>Das öffentlich einsehbare Lärmschutzgutachten basiert lediglich auf Berechnungen und stellt unserer Auffassung nach kein Ergebnis dar, welches den späteren realen Zuständen entsprechen wird.</p>	<p>- Da es sich bei der zu beurteilenden Anlage um ein geplantes Vorhaben handelt, kann die Ermittlung der Geräuschimmissionen nur durch Prognose gem. Anhang A.2 der TA Lärm erfolgen. Damit werden die Beurteilungspegel nach den Regelungen der DIN ISO 9613-2 berechnet. Für die Berechnung werden für jede zu berücksichtigende Schallquelle der mittlere Schallleistungspegel, die Einwirkzeit ggf. getrennt nach Teilzeiten, die Richtwirkungskorrektur sowie Angaben zu Ton-, Informations- und Impulshaltigkeit der Geräusche und zur Lage und Höhe der Schallquellen benötigt. Als Eingangsdaten (u. a. Schallleistungspegel) für die Berechnung können Messwerte, Erfahrungswerte oder Herstellerangaben verwendet werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde die bayerische Parkplatzlärmstudie des LFU Bayern sowie die technischen Berichte der Hessischen</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Es gibt an, dass die vorhandenen Bestandsgebäude dem ALKIS und dem Vermessungsplan entnommen wurden (vgl. S. 16/Abs. 4.1.) und bei den Berechnungen berücksichtigt wurden. Wir müssen also davon ausgehen, dass die Ergebnisse unter Vorhandensein der jetzt existierenden Grenzmauer in Höhe von ca. 5 m errechnet wurden.</p> <p>Des Weiteren sind uns als Laien bereits Fehler bzw. sachliche Unrichtigkeiten in dem Lärmschutzgutachten aufgefallen, welche uns an dessen Korrektheit zweifeln lassen. Aufgrund dessen sollte die Entscheidungsinstanz eine Erstellung eines unabhängigen Vergleichsgutachtens in Erwägung ziehen bzw. das vorliegende Gutachten von einem unbefangenen Sachverständigen prüfen lassen.</p>	<p>Landesanstalt für Umwelt und Geologie (HLuG) als Grundlage gewählt, d. h. Messwerte und Erfahrungswerte zugrunde gelegt. Damit wird ein Ergebnis, d. h. ein Beurteilungspegel dokumentiert, der eher über dem späteren realen Zustand liegt. Hierzu führt die bayerische Parkplatzlärmstudie 2007 aus:          „Um bei schalltechnischen Prognosen für Anlagen des ruhenden Verkehrs Ergebnisse auf <u>der sicheren Seite</u> zu erhalten, sind die Anhaltswerte in der Tab. 33 anzusetzen.“          Dies ist mit der aktuellen Immissionsprognose (schalltechnische Untersuchung) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr.16-01 erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Ausbreitungsmodell wurden die Bestandsgebäude gem. ALKIS bzw. dem Vermessungsplan berücksichtigt. Da der REWE-Markt Trebbiner Straße, incl. dem zugehörigen Parkplatz, nur errichtet werden kann, wenn die benötigten Liegenschaften von der bisherigen Bebauung geräumt sind, wurde zum Beispiel die zur Liegenschaft „Am Niederfließ 1“ existierende Grenzmauer dem Abriss zugeordnet und daher nicht als abschirmendes Hindernis berücksichtigt. Demnach geht das verwendete Ausbreitungsmodell von einer freien Schallausbreitung zwischen dem REWE-Markt sowie dem zugehörigen Kundenparkplatz und dem vorhandenen Wohnhaus Am Niederfließ 1 aus. Damit wurde der ungünstigste Belastungsfall überprüft.</li> <li>- Mit den vorgetragenen schriftlichen Bedenken wird zwar darauf hingewiesen, dass „Fehler bzw. sachliche Unstimmigkeiten“ im Lärmschutzgutachten enthalten sein sollen, diese werden jedoch nicht weitergehend ausgeführt. Damit ist auch nicht erkennbar, ob diese „global“ angesprochenen Fehler bzw. sachlichen Unstimmigkeiten, soweit tatsächlich vorhanden, Auswirkungen auf das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung haben und</li> </ul>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Ebenso bezweifeln wir die in Unterlage 6 dargestellte Dämpfung der Emissionswerte durch geometrische Ausbreitung. Denn wenn sich ein LKW zum Be- und Entladen auf der nach Osten und Süden offenen Rampe befindet, kann die Emission zum großen Teil nur in diese Richtungen ausgehen, da sie von den geschlossenen nördlichen und westlichen Richtungen reflektiert wird.</p>	<p>damit die Forderung eines unabhängigen Vergleichsgutachtens angezeigt bzw. gerechtfertigt ist.  Die nachfolgenden Ausführungen des Einwenders zur Ausbreitung lassen erkennen, dass die Ausbreitungsberechnung nicht richtig verstanden worden ist. Somit lässt sich nicht die Forderung nach einem Vergleichsgutachten begründen.</p> <p>- Die in Unterlage 6 dokumentierte Dämpfung durch „geometrische Ausbreitung“ ergibt sich mit der gem. TA Lärm/08.98 angezeigten Anwendung der DIN ISO 9613-2.  <b>Die geometrische Ausbreitung berücksichtigt die kugelförmige Schallausbreitung von einer Schallquelle im Freifeld, so dass die Dämpfung, in Dezibel.</b>  <math>A_{div} = [20 \lg (d/d_0) + 11] \text{ dB}</math>  Die Konstante von + 11 in der Gleichung setzt den Schallleistungspegel in Beziehung zum Schalldruckpegel bei einem Bezugsabstand <math>d_0</math> von einer ungerichteten Schallquelle, der einen Meter beträgt.  Die geometrische Ausbreitung berücksichtigt damit die Dämpfung aufgrund des Abstandes zwischen der Schallquelle und dem Empfänger (Immissionsort) und berücksichtigt damit keinen anderen Dämpfungsterm.  Die DIN ISO 9613-2 berücksichtigt nachfolgende Dämpfungsterme:  die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung  die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption  die Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts  die Dämpfung aufgrund von Abschirmung  die Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte  die alle in der Unterlage 6 der schalltechnischen Untersuchung dokumentiert sind.</p>

**Gemeinde Am Mellensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 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>Abgesehen dessen, wird aus diesem Gutachten jedoch deutlich, dass die ermittelten Emissionswerte den Grenzwert überschreiten (vgl. Unterlage 4.2.1, 4.2.2 sowie Unterlage 6) und begründen somit ein Vorliegen von Beeinträchtigungen.</p>	<p>Dass mit der Ausbreitungsberechnung auch die Reflexionen an der durch Fassaden des Bauvorhabens geschlossenen nördlichen und westlichen Richtung berücksichtigt wurden, kann ebenfalls der Unterlage 6 entnommen werden. In der Spalte dLrefl sind Pegelerhöhungen durch Reflexionen dokumentiert, die z. B. für die Lärmquellen im Bereich der Anlieferung überwiegend 2,0 dB(A) betragen.</p> <p>Damit sollte der Vorwurf einer fehlerhaften Berechnung zurückgewiesen werden können und sich die Forderung nach einem Vergleichsgutachten erübrigt haben.</p> <p>- Mit einer Beurteilung eines Vorhabens mit Anwendung der TA Lärm geht es im Grundsatz nicht um den Nachweis, ob ein Emissionswert den Grenzwert überschreitet. Hier wird der Hinweis gegeben, dass die TA Lärm nur Richtwerte und keine Grenzwerte benennt. Im Vergleich mit den Richtwerten wird lediglich der Beurteilungspegel herangezogen. Dieser, durch vom Bauvorhaben verursachte Beurteilungspegel, überschreitet nachweislich nicht den zulässigen Richtwert der TA Lärm – Unterlage 4.1 der schalltechnischen Untersuchung. Die dokumentierten Unterlagen 4.2.1 sowie 4.2.2 beinhalten den Nachweis der Lärmbelastungen an den Gebäuden, der durch den Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen verursacht wird. Dieser Nachweis ist nach Nummer 7.4 der TA Lärm zu führen, hier geht es um die Wirkung des sogenannten vorhabenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Die Unterlage 4.2.1 beinhaltet die Lärmbelastungen (Beurteilungspegel) an den Gebäuden, der bereits ohne das Vorhaben (REWE-Markt) durch den Verkehrslärm der öffentlichen Straßen verursacht wird. Dabei ist es unproblematisch, ob die Lärmbelastung höher als der Grenz-,</p>

**Gemeinde Am Mellensee**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (Entwurf – Planungsstand Mai 2016)**

**Abwägung gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

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

<b>Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger</b>	<b>Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag Planungsbüro</b>
		Richt- oder Orientierungswert ausfällt. Es geht mit dem Nachweis vorrangig um die weitergehende Erhöhung der Lärmbelastung mit Wirkung des vorhabenbezogenen Verkehrs. Das Ergebnis ist auf S. 29 unter Pkt. 5.4 der schalltechnischen Untersuchung dokumentiert und wurde für die vorliegende Situation als unbedenklich eingestuft.