

GEMEINDE AM MELLEENSEE



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01

„Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3. Entwurf

AZ.:

STAND: November 2016

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16-01
„Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“
der Gemeinde Am Mellensee

Erstellt auf der Basis des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee in ihrer Sitzung am 10.02.2016.

Vorhabenträger: Objekt Sperenberg GmbH & Co. KG
 Alpenstraße 17 A
 86343 Königsbrunn

vertreten durch

OIB Verwaltungs GmbH
Alpenstraße 17 A
86343 Königsbrunn

vertreten durch

Herrn Klaus Off

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Am Mellensee

erstellt durch das Architekturbüro Thanheiser
 Lindenstraße 13
 37351 Dingelstädt

Stand: November 2016

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
0. Vorbemerkungen zum Bebauungsplan	1
1. Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.1. Makrostandort	3
2.2. Mikrostandort	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.1. Baunutzungsverordnung	5
3.2. Landesplanung	5
3.3. Flächennutzungsplan	7
4. Derzeitige Situation	7
4.1. Städtebauliche Situation	7
4.2. Verkehrsanbindung	7
4.3. Umweltschutz	8
4.4. Gewässer	11
5. Ziele und Zwecke der Planung	11
5.1. Objektplanung/Bauweise	11
5.2. Nettogeschossfläche	12
5.3. Verkaufsfläche	12
5.4. Sortiment	12
6. Erschließung	12
6.1. Verkehr	12
6.1.1. Verkehrsanbindung	12
6.1.2. Verkehrsaufkommen	13
6.1.3. Zahl der Stellplätze	13
6.2. Medienanschlüsse	13
6.2.1. Trinkwasser	13
6.2.2. Abwasser	14
6.2.3. Elektroenergie	14
6.2.4. Gas	15
6.2.5. Telefon	15
6.2.6. Löschwasser	15
7. Festsetzungen im Bebauungsplan	16
7.1. Flächenbilanz	16
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.3. Stellplätze	17
7.4. Private Grünflächen/Ausgleichsmaßnahme gemäß Umweltbericht	17
8. Sonstiges	19
8.1. Altlasten	19
8.2. Abfallentsorgung	19
8.3. Denkmalschutz/Archäologie	19
8.4. Städtebaulicher Vertrag	20
9. Planverwirklichung	21

Anlagen:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsplanung (EAP)
- Auswirkungenanalyse BBE
- Lärmschutzgutachten

0. Vorbemerkungen zum Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittel-Supermarktes in der Gemeinde Am Mellensee, OT Sperenberg, schaffen.

Ziel ist es, in Sperenberg im Ortskern einen Vollsortimentsmarkt zu errichten, der für alle Bewohner des Ortsteiles und des Einzugsgebietes gut zu erreichen ist und sich in verkehrsgünstiger Lage befindet.

1. Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“

In der Gemeinde Am Mellensee, OT Sperenberg, gibt es in der Trebbiner Straße einen REWE-Markt und einen REWE-Getränkemarkt. Diese haben eine Gesamtfläche von 1.345 m².

Die Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes beträgt 703 m² und die des Getränkemarktes ca. 400 m². Damit ist der vorhandene Markt für einen modernen Vollsortimentsmarkt nicht mehr zeitgemäß. Die derzeitige Verkaufsfläche im Objekt entspricht vom Umfang her der eines Discounters, wobei heutige Discounter zwischen 1.000 und 4.500 Artikel in ihrem Sortiment führen. Zum Vergleich hat ein REWE-Markt heute einen Sortimentsumfang von ca. 15.000 bis 20.000 Artikeln. Zu einem zeitgemäßen Vollsortimenter gehören auch breitere Gänge und niedrigere Regale. Dies ist u. a. dem immer höher werdenden Altersdurchschnitt der Kunden geschuldet.

Der Flächenzuschnitt im vorhandenen Objekt ist handelstechnisch sehr schwierig. Zum einen müssen immer zwei getrennte Kassenbereiche besetzt sein, zum anderen ist das Problem der Leergutrücknahme und erforderlichen Lagerfläche im Bestandsobjekt sehr kritisch. Auf Grund der Bauweise, der Größe des Grundstückes und des Flächenzuschnittes ist eine Änderung der Situation am Standort nicht möglich. Auch wenn das Objekt komplett abgerissen und am Standort neu gebaut würde reicht die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche nicht aus, um einen Vollsortimenter mit ausreichender Fläche und Stellplatzzahl am vorhandenen Standort zu errichten.

Ein weiteres Problem ist, dass aus Platzmangel im Objekt weder ein ausreichender Sitzbereich beim Bäcker eingerichtet werden kann, noch die Möglichkeit besteht, ein Kunden-WC einzurichten, was heutzutage Standard in jedem Vollsortimenter, sogar bei den meisten Discountern, ist.

Das vorhandene Objekt wurde im Jahr 1996 eröffnet und entsprach den damaligen Ansprüchen an Bauweise und Energieverbrauch. Es wird allerdings den selbst gesetzten Anforderungen der Firma REWE an Nachhaltigkeit und Umweltschutz heutzutage nicht mehr gerecht. Aus diesem Grund ist weder ein langfristiger, noch ein mittelfristiger Weiterbetrieb des Bestandsobjektes durch die Firma REWE möglich.

Durch die Gemeinde werden gegenwärtig vielversprechende Gespräche geführt, um eine weitere Nutzung des derzeitigen REWE-Marktes zu erwirken. Es ist auch nicht im Interesse der Gemeinde, ein leerstehendes Handelsobjekt „verfallen“ zu lassen. So soll wahrscheinlich ein Sonderpostenmarkt in das Objekt einziehen.

Die Gemeinde Am Mellensee ist sehr daran interessiert, im Ortsteil Sperenberg weiterhin einen Vollsortimenter zu erhalten. Aus diesem Grund wurden Gespräche mit der Gemeinde geführt und nach einem möglichen Ersatzstandort im Ort gesucht. Es wurden mehrere Standorte geprüft. Im Ergebnis kristallisierte sich der Standort gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan als **einzigster** umzusetzender Standort für den zukünftigen REWE-Markt heraus. Dies aus folgenden Gründen:

1. Möglichkeit des zusammenhängenden Flächenerwerbs
2. Größe des Standortes bzw. Baugrundstückes
3. gute Erschließungsbedingungen
4. gute Verkehrsanbindung
5. Lage im zentralen Bereich der bebauten Ortslage und damit auch gute Erreichbarkeit für Fußgänger
6. Topografie (in anderen Bereichen z.T. starke Neigungen des Geländes)

Mit dem neuen Standort würde der REWE-Markt auch weiter in Richtung Ortsmitte rücken und ist damit für viele Kunden noch besser fußläufig zu erreichen. Ein Vollsortimentsmarkt ist nicht nur ein Ort zum Einkaufen, sondern auch gleichzeitig ein Treffpunkt und Kommunikationsort.



2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1. Makrostandort

Die Gemeinde Am Mellensee mit ihrem Ortsteil Sperenberg liegt im westlichen Teil des Landes Brandenburg im Landkreis Teltow-Fläming mit Sitz in Luckenwalde.

Zur Gemeinde Am Mellensee gehören insgesamt 8 Ortsteile. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Zossener Straße 21 c im Ortsteil Klausdorf. Die Gemeinde liegt i. M. 60 m über NHN. Sie ist etwa 40 km (Luftlinie) südlich von der Mitte der Hauptstadt Berlin entfernt und grenzt an die Stadt Trebbin im Nordwesten, die Stadt Zossen im Nordosten und Osten, die Stadt Baruth/Mark im Südosten und die Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Südwesten und Westen. Jeweils an den Grenzen der Gemeinde liegen der Heegensee, der Mellensee, der Neuendorfer See und der Schulensee.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde reduzierte sich in den Jahren Jahr 2003 -2010 um ca. 400 Einwohner, ist seit dem Jahr 2010 mit Schwankungen jedoch nahezu konstant bei rund 6.500 Einwohnern (Stand Dezember 2014).

Durch die Bundesstraße 96 (Berlin – Finsterwalde) ist die Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Bis zur nächsten Anschlussstelle auf die Autobahn A 10 sind es ca. 25 Kilometer mit einer Fahrzeit von rund 30 Minuten.

Bis 1996/98 verfügte die Gemeinde über einen Bahnanschluss an die Bahnstrecke Zossen – Jüterbog. Seit 2003 verkehren auf den Gleisen der ehemaligen K.M.E. (Königlich Preußische Militär-Eisenbahn) nur noch die Draisinen der Erlebnisbahn Zossen – Jüterbog.

Die Gemeinde Am Mellensee ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen und übernimmt folglich lediglich Grundversorgungsfunktionen. Die Gemeinde gehört zum Mittelbereich Zossen (Fahrentfernung ca. 13,5 km). Damit übernimmt die Stadt Zossen auch Funktionen für die Gemeinde Am Mellensee.

Weitere Mittelzentren im Umfeld sind Luckenwalde als Sitz des Landkreises (Fahrentfernung ca. 21 km) und Ludwigfelde (Fahrentfernung ca. 24 km).

Zum Oberzentrum Berlin (Stadtzentrum) beträgt die Fahrentfernung ca. 55 km und zum Oberzentrum Potsdam ca. 50 Fahr-km.

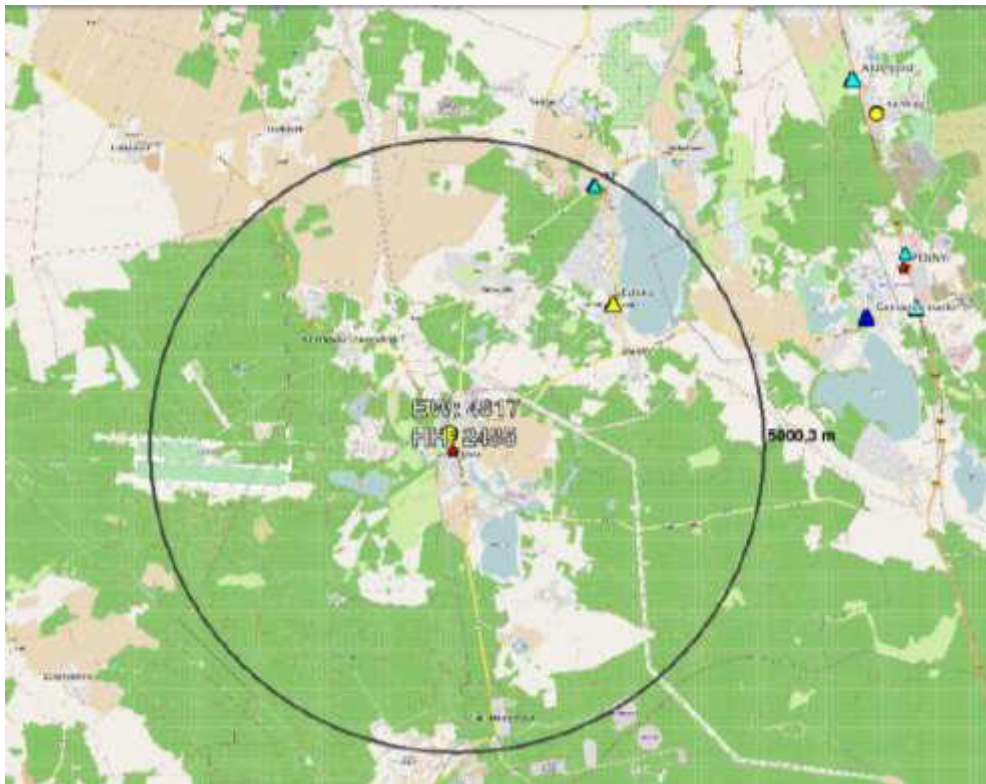
2.2. Mikrostandort

Sowohl der bestehende, als auch der Planstandort, befindet sich in der Trebbiner Straße in einer Entfernung von ca. 250 m. Damit liegen beide Standorte innerhalb der Ortslage von Sperenberg, wobei der neue Standort noch näher zur Ortsmitte liegt. Der REWE-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt im Ortsteil Sperenberg.

Im Umkreis von 5 km vom geplanten REWE-Standort gibt es ca. 2.485 Haushalte mit rd. 4.817 Einwohnern.

In diesem 5-km-Bereich sind im Ortsteil Klausdorf noch folgende Verkaufseinrichtungen der Grundversorgung angesiedelt:

- Einkaufszentrum, einschließlich insgesamt 110 Kundenparkplätze, mit
 - EDEKA-Markt (ca. 1.000 m² VK) und EDEKA-Getränkemarkt (ca. 480 m² VK) (neu eröffnet Juni 2016), Bäckereistand (wird von Edeka betrieben)
 - Sparkasse, Drogeriemarkt (derzeit leer stehend), TEDI, KIK und Apotheke
- NP-Markt mit ca. 750 m² VK (einschließlich LILA-Bäcker) und 68 Kundenparkplätzen



Die Fläche des Planstandortes besteht aus den Grundstücken Gemarkung Sperenberg, Flur 5, Flurstücke 148; 151; 196 (Teilfläche); 197 (Teilfläche) und 199 (Teilfläche).

Das Plangebiet wird in westliche Richtung durch die Trebbiner Straße, im Norden und Süden durch Wohn- und Nebengebäude und auf der Westseite durch Grünland begrenzt. Unmittelbar vor dem Grundstück mündet die Landstraße L 74 aus Klausdorf kommend auf die Landesstraße 70 von Trebbin nach Dahme/Mark.

Die teilweise noch zu vermessende Fläche des Plangebietes besitzt eine Größe von etwa 7.720 m². Die Grundstücke sind zum Teil noch mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut, die abgebrochen werden müssen; der westliche Planbereich ist derzeit Grünland.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Baunutzungsverordnung

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen des § 11, Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

- „1. Einkaufszentren
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

3.2. Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31.03.2009, bekanntgemacht im GVBl. S.182) ist u. a. die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben.

Im LEP B-B ist in Pkt. 4.7. u. a. folgendes ausgeführt:

„...Zur Sicherung der Nahversorgung enthält Absatz 6 eine Regelung für großflächige Ansiedlungsvorhaben außerhalb Zentraler Orte. In einzelnen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bestehen gegebenenfalls noch Mängel bei der Absicherung der Nahversorgung. Die Nahversorgung lässt sich in vielen Fällen durch Vorhaben absichern, welche sich unterhalb der Großflächigkeit bewegen. Im Falle spezifischer und qualitativ hochwertiger Sortimente kann es durch die Strukturen des Discountermarktes zu Angebotsdefiziten in quantitativer und qualitativer Hinsicht kommen. Der Tatbestand ist hinsichtlich der Quantität oder Qualität der vorhandenen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Verhältnis zur Einwohnerzahl der jeweiligen Standortgemeinde sowie weiterer Gesichtspunkte, wie z. B. räumliche Lage des Vorhabens zum Ortskern, Verkehrsanbindung durch die Gemeinde oder den Vorhabenträger darzulegen und im Einzelfall zu beurteilen. Für die Beurteilung konkreter Ansiedlungsvorhaben sollen die kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungssituation zur Bestimmung der jeweiligen Versorgungszentren durch eine kommunale Entwicklungsplanung (z. B. in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder in der vorbereitenden Bauleitplanung) dargelegt werden.

Dass ein Vorhaben nach seiner Größe und Sortimentsstruktur noch auf eine verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet ist kann in der Regel als gesichert gelten, wenn 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle 4 Nummer 1.1 umfassen und die zulässige Verkaufsfläche des Einzelvorhabens insgesamt begrenzt bleibt. Zudem sind die sich aus dem Integrationsgebot ergebenden Anforderungen zu einem Standort innerhalb wohngebietsbezogener Versorgungsbereiche (d. h. von im siedlungsstrukturellen Sinne vorrangig durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten, aber nicht innerhalb von Gewerbegebieten) sowie gemäß Plansatz 6.8 (G) eine entsprechende Verkehrsanbindung, insbesondere durch den ÖPNV, zu berücksichtigen.

Das Kriterium von 75 Prozent nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Ausrichtung auf eine verbrauchernahe Versorgung ist abgeleitet aus bundesweiten Erfahrungswerten (vgl. Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Absatz 3 BauNVO“ vom 30. April 2002). Danach liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche für Supermärkte zur Nahversorgung unter Berücksichtigung der neuen Rechtsprechung zur Verkaufsflächenermittlung bei etwa 1.500 Quadratmeter. In der Regel werden davon über 1.100 Quadratmeter Verkaufsfläche, d. h. rund drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche von den Lebensmittel-Vollversorgern für die Gewährleistung des Nahversorgungsangebotes in Anspruch genommen. Dem Schwellenwert von 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche für die Größenbegrenzung von Einzelvorhaben liegen die o. g. Erfahrungswerte einschließlich einer Entwicklungsreserve sowie überschlägige Berechnungen zu durchschnittlichen Einzugsbereichen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unter Berücksichtigung sortiments- und verkaufsflächenbezogener Umsatzwerte zugrunde.“

Ergänzend hierzu sollten auch folgende Aspekte zur Beurteilung mit herangezogen werden:

1. die räumliche Situation und ländlich geprägte Siedlungsstruktur um die Gemeinde Am Mellensee mit dem OT Sperenberg
2. die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Zossen (ca. 13,5 km)
3. die Einwohnerzahl im Einzugsbereich von Sperenberg
4. die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im Ort und in dessen unmittelbarem Umfeld
5. die Altersstruktur der Bevölkerung in und um Sperenberg (Zunahme des Anteils der älteren Bürger)

Insbesondere für diese Bevölkerungsgruppe ist eine wohnungsnahe Versorgung von grundlegender Bedeutung, da deren Mobilität mit zunehmendem Alter immer mehr eingeschränkt ist.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee (rechtskräftig seit 30.04.2010) stellt die Plangebietsfläche als Mischgebiet (Streifen an der Straße) und Wohngebietsfläche dar. Die Ausweisung der Flächen gemäß Bebauungsplan (Sondergebiet großflächiger Handel) weicht von der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung jedoch ab.

Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche sollte schon seit längerer Zeit mit Wohngebäuden bebaut werden. Jedoch ist dies bisher nicht gelungen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Am Mellensee soll der Flächennutzungsplan unabhängig vom B-Plan zu einem späteren Zeitpunkt geändert werden. Da mehrere Änderungen im Flächennutzungsplan erforderlich sind, sollen diese in Regie der Gemeinde in einem Verfahren abgewickelt werden.

4. Derzeitige Situation

4.1. Städtebauliche Situation

Derzeit ist die Plangebietsfläche zum Teil bebaut. So stehen an der Straße wohn- und gewerblich genutzte Gebäude. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Seitengebäude, Schuppen und Scheunen, die als Garagen und Abstellräume genutzt werden. Diese Gebäude müssen komplett abgebrochen werden. Im westlichen Grundstücksbereich sind Grünflächen, die aber kaum noch genutzt werden. Der östliche Teil des Grundstückes liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage, der westliche Teil des Planbereiches ragt über die vorhandene Bebauung zum Teil hinaus.

4.2. Verkehrsanbindung

PKW, LKW

Unmittelbar vor dem Baugrundstück verläuft die Landesstraße L 70. Die Landesstraße L 74 mündet vor dem Baugrundstück auf die L 70 auf, ebenso die Zossener Allee (K 7228). Der Kreuzungsbereich soll perspektivisch umgestaltet werden.

Die Erschließung und Zufahrt auf das Grundstück des geplanten Lebensmittel-Supermarktes ist über eine Einfahrt von der Trebbiner Straße (L 70) her geplant.

ÖPNV

Unmittelbar am Plangebiet führt die Buslinie Nr. 718 Baruth-Sperenberg vorbei. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Karl-Fiedler-Straße, ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

4.3. Umweltschutz

Lärmschutz

Um die lärmtechnischen Auswirkungen des Fahrverkehrs von Kunden- und Lieferfahrzeugen auf die benachbarte Bebauung zu untersuchen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schallimmissionsprognose ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ergebnisse der Prognose sind bei den weiteren Planungen und bei der Umsetzung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

In der Schallimmissionsprognose werden folgende Aussagen getroffen:

a) Verkehrslärm

Die maximal auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr liegt laut Lärmschutzgutachten innerhalb der zulässigen, in der DIN 18005 vorgegebenen, Werte. Die Lärmbelastung wird gemäß Gutachten im Wesentlichen durch den Verkehr der L 70 – Trebbiner Straße – verursacht.

b) Gewerbelärm

Im Einwirkungsbereich des Vorhabens "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" sind an der nächstgelegenen Wohnbebauung, verursacht durch den Kundenverkehr auf dem Parkplatz sowie der Warenanlieferung durch LKW, maximale Lärmbelastungen von 59 dB(A) tags bzw. 41 dB(A) nachts zu erwarten.

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee ist für die angrenzende Wohnbebauung die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet/Dorfgebiet vorgegeben. 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 faktisch einem Mischgebiet/Dorfgebiet.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind mit 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte ist mit dem Betrieb des REWE-Marktes an der Trebbiner Straße in Sperenberg nicht gegeben. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden eingehalten (auch nach Verschiebung der Einfahrt). Im Beurteilungszeitraum Tag ist weiterhin die Irrelevanz gegeben, d. h. der Richtwert wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In der Nacht kann zumindest am IO2 die Irrelevanz nicht mehr nachgewiesen werden. Da der REWE-Markt im Beurteilungszeitraum Nacht der alleinige Lärmverursacher im Bereich der Trebbiner Straße ist, sollte damit die Irrelevanz nicht erforderlich sein.

Mit einer Unterschreitung des Richtwertes um 4 dB(A) ist eine ausreichende Prognose-sicherheit gegeben.

Berücksichtigt wurde eine Öffnungszeit des REWE-Marktes von 06.00 - 22.00 Uhr und die Bewegungshäufigkeit der bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 wurde mit $N = 0,1$ pro m^2 Netto-Verkaufsfläche berücksichtigt. Des Weiteren wurde davon ausgegangen, dass nach 22.00 Uhr noch 5 % der Stellplätze belegt sind und somit 4 Kunden-Pkw sowie 2 Mitarbeiter-PKW den Parkplatz in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr verlassen. Für die Warenanlieferung wurden 5 Lkw pro Tag berücksichtigt.

c) Vorhabenbezogener Verkehr

Im Ortsteil Sperenberg der Gemeinde Am Mellensee wird bereits heute ein REWE-Markt an der Trebbiner Straße nördlich des Vorhabens betrieben.

In diesem Fall kann nicht von einem vollständigen "Neuverkehr" ausgegangen werden, da die Kundenverkehre des REWE-Marktes im Ortsteil Sperenberg größtenteils nur verlagert werden. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ist lediglich aus der höheren Verkaufsfläche des Neubaus gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Demnach ist rd. 50 % des gesamten Verkehrsaufkommens des REWE-Marktes als "Neuverkehr" anzusetzen. Dieser verteilt sich in erster Annahme zu jeweils 50 % in nördlicher und südlicher Richtung.

Die Immissionsprognose (Lärm) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neuverkehre des Vorhabens die Lärmbelastung an der Wohnbebauung im Zuge der Trebbiner Straße um max. 0,4 dB(A) erhöht wird. Diese Erhöhung liegt unterhalb der Hörbarkeitsschwelle und ist daher aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

Organisatorische Maßnahmen im Sinne der TA Lärm sind nicht zu bedenken.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel fest.

Die DIN 18005 gibt für Sondergebiete keine konkreten Orientierungswerte vor. In Anlehnung an die angrenzenden Bauflächen sowie der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet wird daher der Schutzanspruch entsprechend einem Misch-/Dorfgebiet vorausgesetzt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Durch die geplante Neubebauung ergeben sich Veränderungen bezüglich des Umfanges der Befestigungen (Schutzgut Boden) und Auswirkungen auf Natur und Landschaft, u. a. durch die Notwendigkeit, im Planbereich Bäume zu fällen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe, deren Erhalt ursprünglich geplant war. Leider konnte der Investor nicht genügend Fläche von den

Grundstückseigentümern erwerben, um den Erhalt sicherzustellen. Für Vollsortimenter ist eine bestimmte Grund- bzw. Verkaufsfläche Voraussetzung. Am Standort musste die Verkaufsfläche auf Grund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen schon auf das Mindestmaß reduziert werden, genau wie die Stellplatzzahl. So konnten im Plangebiet nur 80 Stellplätze ausgewiesen werden, während es bei ähnlichen Objekten 100 bis 110 Kundenstellplätze gibt. Aus diesem Grund gab es leider keine Alternative zum geplanten Fällen des vorhandenen Baumbestandes.

Um die auftretenden Auswirkungen und den Abgang von Bäumen zu erfassen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in die Planung integrieren zu können wurde im Auftrag des Investors folgendes erarbeitet:

- Untersuchung zum Artenschutz für Fledermäuse, Reptilien und Brutvögel
- Eingriffs- und Ausgleichsplanung (EAP), einschl. Übersichtskartierung Avifauna und Artenschutz-Kurzgutachten
- Maßnahmeplan für den Planbereich
- Umweltbericht (mit Integration EAP)

Im Ergebnis werden Pflanzmaßnahmen für das Grundstück sowie Ausgleichsmaßnahmen (Pflanz- und Pflegemaßnahmen) außerhalb des Planbereiches vorgegeben. Die Maßnahmen sind standortkonkret (mit Flur und Flurstück) ausgewiesen und wurden mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abgestimmt. Es ist erforderlich, dass die aufgeführten Maßnahmen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und entsprechende Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Investor abgeschlossen werden, in denen sichergestellt wird, dass die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht umgesetzt werden können. Die Überwachung der Durchführung erfolgt durch die Gemeinde und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises.

Für die Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Planbereiches auf externen Standorten durchgeführt werden sollen, ist die Untersetzung der Maßnahmen in Form eines landschaftspflegerischen Ausgleichsplanes (LAP) erforderlich. Der LAP wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und ist bis zum Satzungsbeschluss zu erarbeiten.

Im Planbereich wurden im Rahmen der Begehung keine Fledermausquartiere festgestellt. Allerdings sind trotzdem im Maßnahmeplan die Anbringung von 3 Stück Ersatzquartieren (2 Ganzjahresfassadenquartiere am Feuerwehrgebäude und eine Überwinterungshöhle an einem Baum in der Nähe des Feuerwehrhauses) festgesetzt worden. Zusätzlich zu den Forderungen des Umweltberichtes wird der Investor noch 2 Nisthilfen für Vögel (Höhlenbrüter) am Feuerwehrhaus anbringen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sollen als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden, um einen dauerhaften Verlust von

Fledermaus- und Höhlenbrüterquartieren vorzubeugen, auch wenn diese im Rahmen der Begehung im Planbereich nicht festgestellt werden konnten. Die Maßnahmen sollen bis spätestens zum Beginn der Abbruchmaßnahmen erfolgt sein. Weiterhin ist dafür zu sorgen, dass sich Fledermäuse im Keller des Seitengebäudes der Trebbiner Straße 4 kein Winterquartier einrichten können. Hierzu ist ein hundertprozentiger Verschluss der Fensteröffnung erforderlich.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist geplant, straßenbegleitend 6 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, die die fehlende Bebauungskante städtebaulich markieren und zum Teil die Baulücke im Straßenzug schließen soll. Weiterhin ist gemäß Umweltbericht die Pflanzung von Bäumen im Parkplatzbereich und von Strauchgruppen auf der Westseite des Marktes vorgesehen (siehe zeichnerische Darstellung im B-Plan).

4.4. Gewässer

Gewässer sind im B-Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

Ca. 200 m südlich der geplanten Bebauung verläuft der Schneidegraben (Vorfluter); ca. 200 m in südöstliche Richtung befindet sich das Ufer des Krummer Sees.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Objektplanung/Bauweise

Das im Prinzip fast quadratische Markt-Gebäude soll in Massivbauweise errichtet werden und ein Pultdach erhalten. Die Rampe wird an der Seite des Marktes in südliche Richtung angeordnet. Der Baukörper erhält eine gut gedämmte Außenhülle aus umweltfreundlichen Materialien und Baustoffen. Die tragende Dachkonstruktion wird aus Leimholzträgern bestehen.

Es ist vorgesehen, das Gebäude als CO₂-neutrales Green Building zu errichten. Dieses versteht sich als Gesamtkonzept aus moderner Architektur, energieeffizienter Haustechnik und Systemen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. So kommen neben energieeffizienter Tageslichtarchitektur und ökologisch nachhaltigen, schadstoffarmen Baumaterialien wie Holz auch Kälte- und Klimaanlage mit natürlichem Kältemittel zum Einsatz. Die Vorbereitung und Baudurchführung wird durch einen zugelassenen Editor begleitet. Im Ergebnis ist eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant. Zusätzlich anzumerken ist, dass für das Gebäude (wie auch bei anderen REWE-Märkten) 100 % zertifizierter Grünstrom aus regenerativen Energiequellen zum Einsatz kommt.

5.2. Nettogeschossfläche

Die Nettogeschossfläche des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt ca. 2.650 m².

5.3. Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche soll maximal rd. 1.750 m² betragen.

5.4. Sortiment

Zulässig ist ein breites nahversorgungsrelevantes Sortiment Food (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren) mit einem Anteil von mind. 75 %.

Die Randsortimente - Nonfood, ständige Sortimente (z. B. Zeitungen, Kosmetik), Aktionsartikel etc. - dürfen einen Anteil von 25 % nicht übersteigen (vgl. Ziel 4.7., Abs. 6 LEP B-B).

6. Erschließung

6.1. Verkehr

6.1.1. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt zur Handelseinrichtung für Kunden-PKW und Versorgungsfahrzeuge erfolgt grundsätzlich von der Trebbiner Straße über die geplante Zufahrt aus östlicher Richtung. Vor dem Grundstück befindet sich, wie bereits unter Punkt 4.2. ausgeführt, die Einmündung der Landesstraße 74 in die Landesstraße 70.

Durch den Landesbetrieb Straßenwesen wird derzeit eine Planung für den Umbau des Knotenpunktes und dessen Nebenanlagen vor dem Planbereich erstellt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Trägerbeteiligung wurden Abstimmungen zwischen dem Landesbetrieb Straßenwesen und dem Planträger getroffen und die Lage der geplanten Ausfahrt vom REWE-Grundstück an die Planung nach Vorgabe angepasst. Im Rahmen des Bauantrags ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers für den Anschluss an die L 70 einzuholen.

Die Zufahrt muss neu geschaffen werden. Sie soll gemäß Vorgabe in der Baubeschreibung der Fa. REWE eine Breite von 10 m erhalten und in drei Fahrspuren aufgeteilt werden (Einfahrt, Linksabbiegespur/gerade aus, Rechtsabbiegespur).

Erforderliche Markierungen und Beschilderungen im Planbereich sind unter Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplanes zu beantragen.

6.1.2. Verkehrsaufkommen.

Bei vergleichbaren realisierten Objekten in ländlichen Gebieten ist im Schnitt mit ca. 1.500 Kunden pro Tag zu rechnen.

Auch für die geplante Baumaßnahme ist die oben genannte Zahl als realistisch anzusetzen, da ein Teil der Kunden aus den umliegenden Orten des Einzugsbereiches kommt. Auf Grund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist auch mit einem größeren Anteil von Kunden zu rechnen, die zu Fuß bzw. mit dem Rad den Markt besuchen.

Im Prinzip wird mit einer ähnlichen Frequentierung wie bei dem derzeit genutzten REWE-Objekt in der Trebbiner Straße gerechnet.

6.1.3. Zahl der Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sollen gemäß Planung und Forderungen des zukünftigen Mieters insgesamt 80 Stellplätze (Mindestbreite 3 m) geschaffen werden.

Anteilig sind auch Stellplätze für Behinderte und Eltern mit Kind vorgesehen.

6.2. Medienanschlüsse

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE Netz mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen und Standorten erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Lage der Leitungen und Kabel durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Sollten Anpassungen der Anlagen erforderlich sein, sind für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen. Es sei denn, dass eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt ist.

6.2.1. Trinkwasser

Es ist der Anschluss des Marktes an das öffentliche Trinkwassernetz geplant. Einer der auf dem Grundstück vorhandenen Trinkwasseranschlüsse kann ggf. hierzu weiter genutzt werden, da die Abnahmemenge von ca. 8 m³/Tag für den Markt unterhalb der benötigten Menge der abzubrechenden Wohngebäude liegen wird.

6.2.2. Abwasser

Der Anschluss des Schmutzwassers ist in den in der Trebbiner Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal vorgesehen.

Für die zu schaffende Fleischabteilung im Markt ist es erforderlich, einen Fettabscheider (NG 4) auf dem Grundstück zu bauen, in dem die fetthaltigen Abwässer vorgereinigt werden, ehe sie in das öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll direkt im Planbereich versickert werden. Nach den Feststellungen im Baugrundgutachten bestehen dafür gute Voraussetzungen. Im Planbereich soll gemäß den durchgeführten Abstimmungen auch das Niederschlagswasser aus dem Kreuzungsbereich versickert werden, da es hierzu kaum Alternativen gibt. Deshalb ist auf der Nordseite des Planbereiches eine Regenwasserleitung in die Planung aufgenommen. Zwischen dem Landesbetrieb Straßenwesen und dem Planträger werden hierzu nach Fertigstellung der Planungen entsprechende vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen.

Sollte wider Erwarten eine vollständige Versickerung im B-Planbereich nicht möglich muss ggf. eine Abwasserleitung bis zum Vorfluter (Schneidegraben) verlegt werden, was topografisch unproblematisch ist, da das Gelände in Richtung Vorfluter geneigt ist. Hierzu wäre eine entsprechende Einleitungsgenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises erforderlich.

6.2.3. Elektroenergie

Für das Objekt werden folgende Anschlussleistungen benötigt:

Anschluss 1 - REWE-Markt

Anschlusswert 200 kVA mit einer Nennsicherung 3 x 315 A

Die Versorgung soll im Mittelspannungsnetz erfolgen. Hierzu sind mit dem Versorger Abstimmungen zu treffen, um dies zu gewährleisten.

Anschluss 2 – Back-Shop

Anschlusswert 45 kVA mit einer Nennsicherung 3 x 63 A

Der Back-Shop muss einen separaten Anschluss erhalten. Nach Inbetriebnahme des Marktes erfolgt eine Messung, damit die Größe der Kompensationsanlage bestimmt werden kann. Die Kompensationsanlage soll mindestens vierstufig mit einer Verdrosselung von mind. 7 % ausgeführt werden. (Hierzu sind noch detaillierte Abstimmungen erforderlich.)

Anschluss 3 - Fleischer

Anschlusswert 45 kVA mit einer Nennsicherung 3 x 63 A

Der Fleischer erhält ebenfalls einen separaten Anschluss.

Sollte eine Versorgung im Mittelspannungsnetz am Standort nicht gewährleistet sein muss eine Trafostation im Planbereich errichtet werden, die eine Versorgung gemäß den vorgenannten Angaben für das Objekt sicherstellt.

6.2.4. Gas

Ein Anschluss ist nicht erforderlich, da der Markt über keine konventionelle Heizung verfügt.

6.2.5. Telefon

In Abstimmung mit der Telekom sollen neue Anschlüsse für den geplanten Markt geschaffen werden. Es werden zwei Telefonhauptanschlüsse als ISDN-Mehrgeräteanschluss benötigt, einer davon mit DSL.

6.2.6. Löschwasser

Für das Objekt wird voraussichtlich eine Löschwassermenge von 96 m³ je Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Die genaue Menge wird im Brandschutzgutachten festgelegt.

Die erforderliche Löschwasserentnahme kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden. Zulässig ist nur eine kurzfristige Entnahme (max. 20 min) für den Erstangriff. Da die ausreichende Löschwasserversorgung durch den Bauherrn zu gewährleisten ist muss eine grundstückseigene Löschwasserversorgung geschaffen werden. Möglichkeiten sind z. B. die Schaffung eines Löschwasserbrunnens, einer Löschwasserzisterne o. ä.. Die Errichtung eines Löschwasserbrunnens bedarf einer behördlichen Erlaubnis (s. auch § 56 BbgWG).

Sollten eventuell Leitungsverlegungen im Außenbereich der Gemeinde erforderlich sein ist hierfür gemäß § 17 Abs. 3 BNatSchG in der Regel eine eigenständige naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1. Flächenbilanz (in Anlehnung an RaumOZielErl, BB, Anlage 2)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee (rechtskräftig seit dem 30.04.2010) sind für das Plangebiet folgende Flächen ausgewiesen:

- Mischgebietsfläche rd. 3.200 m²
- Wohngebietsfläche rd. 4.520 m²

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 7.720 m². Diese Fläche unterteilt sich wie folgt:

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| - Gebäudefläche (Markt) | rd. 2.882 m ² |
| - Verkehrsflächen | |
| • Fahrflächen | rd. 2.537 m ² |
| • Parkstellflächen | rd. 1.105 m ² |
| - private Grünfläche | rd. 1.196 m ² |

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Der B-Plan-Bereich soll als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb spricht man in der Regel dann, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Geschossfläche von 1.200 m² oder eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. In diesem Fall wird von den Genehmigungs- und Planungsbehörden zunächst vermutet, dass der Betrieb nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung hat, so dass der Betrieb nur in bestimmten Gebieten zulässig ist (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete). Die Festlegung beruht auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 in dem festgestellt wurde, dass Einzelhandelsbetriebe (erst dann) großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zuvor galt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bereits ab ca. 700 m² Verkaufsfläche vorliegen würde. Bei dem Markt handelt sich um einen Lebensmittel-Vollsortimenter (großflächiger Einzelhandelsbetrieb), der der Versorgung der Ortslage von Sperenberg und weiterer Ortsteile der Gemeinde Am Mellensee dient. Damit hat er nach Art, Lage und Umfang Auswirkungen auf Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Am Mellensee.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im Plan mit 0,9 ausgewiesen. Dies ist eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8.

Die gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Gemäß § 19 BauNVO ist jedoch eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies soll im vorliegenden Fall geschehen, weil die Grenzen des Baugrundstückes zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würden.

Im vorliegenden Fall war der Ankauf größerer Flächen für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme nicht möglich, da sich die Grundstückseigentümer zum Teil hierzu nicht bereit erklärt haben. Andere Flächen mit einer entsprechenden Größe an verkehrsgünstiger Stelle im zentralen Bereich des Ortes standen jedoch nach intensiver Prüfung nicht zur Verfügung. Der geplante Lebensmittelmarkt hat im Prinzip ein Vollgeschoss. Lediglich im Bereich der Nebenräume und Technik kann eine Fläche von max. 140 m² zweigeschossig ausgeführt werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossflächenzahl beträgt 0,4 (gemäß § 20 BauNVO).

Gebäudehöhen

Die Höhe des Gebäudes ist mit maximal 10 m vorgesehen.

Werbeanlagen (Pylon), Einfahrtstele usw. sollen bis zu einer Höhe von max. 8 m zulässig sein.

Die Angaben beziehen sich auf die neu geplanten Geländehöhen.

7.3. Stellplätze

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist der Bau eines Parkplatzes mit insgesamt 80 Stellplätzen geplant.

7.4. Private Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht

Im Sondergebiet sind die ausgewiesenen Grünflächen (Vegetationsfläche) mit einer anteiligen Fläche von rd. 18 % der gesamten Baufläche anteilmäßig relativ klein. Dieser Ansatz wurde gewählt, da zum einen ein größerer Flächenerwerb am Standort nicht möglich war und zum anderen nicht zusätzliche bestehende Wiesenfläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden soll.

Ausgleichsmaßnahmen sollen vorwiegend im Gebiet der Gemeinde auf geeigneten externen Standorten stattfinden. Die genauen Standorte sind im Umweltbericht standortkonkret angegeben.

Gemäß Umweltbericht mit integrierter EAP sind folgende Maßnahmen im Planbereich umzusetzen:

- A2 Anpflanzung von 17 Laubbäumen (im Planbereich)
- A/G4 Anpflanzung von 7 Gebüschgruppen auf 70 m an der Rückfront des neuen Gebäudes (im Planbereich)

Außerhalb des Planbereiches sind in Abstimmung und nach Vorgabe der Gemeinde umzusetzen:

- A1/E1 Anpflanzung von 78 hochstämmigen Laubbäumen
(HStU 12-14 cm gem. Pflanzliste)
davon:
 - 60 Stück am Weg in der Gemarkung Mellensee, Flur 3, Flurstück 174
 - 18 Stück in den Strandbädern in Sperenberg (Flur 5 Flurstück 88), Mellensee (Flur 3, Flurstück 4/2) und Klausdorf (Flur 1, Flurstück 1067) sowie auf dem Grundstück der Gemeindeverwaltung im OT Klausdorf
- A3 Entwicklung einer artenreichen Wiese auf artenarmem Grünland in einer Größe von ca. 5.850 m²
- CEF1 Anbringung von 3 Stück Fledermauskästen
- Der Investor wird, unabhängig vom Umweltbericht, zusätzlich zu den Fledermausquartieren 2 Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel am Feuerwehrhaus bzw. an Bäumen als vorgezogene Maßnahme anbringen. Diese Maßnahmen sind spätestens bis zum Abbruchbeginn der Gebäude umzusetzen und zu dokumentieren.

8. Sonstiges

8.1. Altlasten

Im Geltungsbereich des geplanten Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß Altlastenkataster des Landkreises keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen.

8.2. Abfallentsorgung

Im Bereich der Rampe gibt es eine Einhausung für Restmüllbehälter. Die Zufahrt zu diesem Bereich erfolgt über die ausgewiesenen Fahrstraßen, so dass für die Müllfahrzeuge die Zufahrt zum Müllbehälterstandplatz jederzeit gewährleistet ist.

Aus Gründen des Schutzes von benachbarten Grundstücken soll der Aufstellplatz für die Müllcontainer in Richtung des Nachbargrundstückes in Massivbauweise ausgeführt werden. Die Ausführung der Front in Richtung Markt soll mit Lochblech oder Gittergewebe mit maximal 2 cm Maschenweite erfolgen, um Schädlingsbefall zu vermeiden.

Auf Grund der geplanten Zertifizierung ist während der Bauphase eine Trennung und Sortierung von Baureststoffen sicherzustellen und im Rahmen der Baustellenlogistik umzusetzen.

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung von Baureststoffen aus der Abbruch- und Bauphase sicherzustellen ist dem zuständigen Entsorgungsunternehmen, dem Südbrandenburgischen Abfallzweckverband mit Sitz in Ludwigsfelde, die Baumaßnahme zuvor schriftlich anzuzeigen. Während der späteren Nutzung des Marktes fallen üblicherweise Restmüll, Fleischreste, Biomüll, Pappe/Papier, Folien, Dosen und Flaschen zur Entsorgung an. Folien und Pappe/Papier werden mit einer im Objekt vorhandenen Presse gepresst und gebündelt und wie das Leergut zur Entsorgung in das Zentrallager der Firma REWE zurückgeführt. Fleischreste werden gesondert gelagert und entsorgt (Abfall zur Verwertung). Restmüll wird durch den zuständigen Abfallzweckverband entsorgt.

8.3. Denkmalschutz/Archäologie

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, denkmalgeschützte Ensembles bzw. Bodendenkmale, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg erfasst sind.

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. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

8.4. Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 BauGB kann die Gemeinde Verträge abschließen, in denen Maßnahmen, die die Vorbereitung und Planung betreffen, geregelt werden. In diesem städtebaulichen Vertrag wird dann auch die Zuständigkeit für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen geregelt.

Im vorliegenden Fall unterstützt die Gemeinde den Vorhabenträger bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bei der Beschaffung der erforderlichen Flächen zur Umsetzung der geplanten Maßnahme.

Der Vorhabenträger seinerseits verpflichtet sich, zu seinen Lasten folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, einschließlich der erforderlichen Gutachten und sonstigen Leistungen, wird direkt vom Investor beauftragt.

Gutachten:

- Baugrunduntersuchung
 - Verträglichkeitsgutachten
 - Eingriffs- und Ausgleichsplanung (EAP), einschl. Umweltbericht
 - Lärmschutzgutachten
 - ggf. weitere Gutachten (soweit erforderlich)
2. anteiliger finanzieller Beitrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes
 3. Erschließung des Grundstücks
 - Trinkwasser
 - Elt-Anschluss, einschließlich Trafo
 - Telefonanschluss
 - Anschluss an das öffentliche Netz, einschl. der erforderlichen Anschlüsse und Leitungsverlegung im öffentlichen Raum
 4. Planung und Schaffung der Einfahrt bis zur Gosse an der Trebbiner Straße
 5. Planung und Bau einer Versickerungsanlage auf dem Plangrundstück für das anfallende Niederschlagswasser
 6. Gestattung von Versickerungsanlagen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Straßenflächen des Kreuzungsbereichs
 7. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Planbereiches wie folgt:
 - A1/E1 Anpflanzung von 60 Laubbäumen gem. Pflanzliste (HStU 12-14 cm) auf dem Wegegrundstück in der Gemarkung Mellensee, Flur 3, Flurstück 174

Anpflanzung von insgesamt 18 Laubbäumen (HStU 12-14 cm) im Strandbad Sperenberg, Gemarkung Sperenberg, Flur 5, Flurstück 88, im Strandbad Mellensee in der Gemarkung Mellensee, Flur 3, Flurstück 4/2 und Strandbad Klausdorf, Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 1067.

- A3 finanzieller Ausgleich in Höhe von 40.365 € für Ersteinrichtung einer Wiesenutzung und dauerhafter Pflege auf 5.850 m², Gemarkung Sperenberg, Flur 2, Flurstück 298 im NSG „Sperenberger Gipsbrüche“

8. Kostenbeteiligung an der Aufwertung von Freiflächen und Schaffung einer Sitzgruppe im Umfeld des Baugrundstückes in Abstimmung mit der Gemeinde

9. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Baumaßnahme ist für das Jahr 2017 geplant.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag abgeschlossen, der detaillierte Regelungen zur Umsetzung des Objektes und Finanzierung der Erschließung-, Ausgleichs- und Entsiegelungsmaßnahmen usw. trifft.

Bestandteil dieses Vertrages ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Begründung hat mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ vom 08.03.2016 bis zum 08.04.2016, vom 05.07.2016 bis zum 05.08.2016 und erneut vom 18.10.2016 bis zum 18.11.2016 öffentlich ausgelegt und wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrer Sitzung am gebilligt.

Gemeinde Am Mellensee, den

.....

Bürgermeister