

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

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 1 Ministerium f. Infrastruktur u. Landwirtschaft Stellungnahme vom 10.11.16	Der Entwurf des B-Planes (Stand August 2016) ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. (weiteren Schriftverkehr an folgende Anschrift: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5, Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam)	kein Abwägungsbedarf
Nr. 2 Regionale Planungsgemeinschaft Stellungnahme vom 04.11.16	Stellungnahme vom 26.07.16 behält ihre Gültigkeit	kein Abwägungsbedarf
Nr. 3 Landkreis Teltow-Fläming Stellungnahme vom 16.11.16	<u>Kreisentwicklungsamt/Bauleitplanung</u> <ul style="list-style-type: none"> - Der Umweltbericht ist gem. § 2 a Satz 3 BauGB <u>in die Begründung zu integrieren</u>. Insofern ist dieser bereits im Inhaltsverzeichnis der Begründung mit aufzuführen. - Die textl. Festsetzung Nr. 2.1 ist in der vorliegenden Form unbestimmt und daher grundlegend zu überarbeiten. Für die Festsetzung einer Höhenlage reicht im vorliegenden Plan die Bezugnahme auf den Meeresspiegel (ohne eine textl. Festsetzung) in der Legende des BP aus: z. B. durch die Festsetzung „OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, 58,50 m über NHN“. Alternativ wäre aber z. B. auch folgende textl. Festsetzung möglich: „Die maximale Gebäudehöhe darf 58,50 m NHN nicht überschreiten.“ - Die Rechtsgrundlage zur Nr. 2 der textl. Festsetzungen ist um die Nr. 2 des § 9 Abs. 1 BauGB zu ergänzen. - Die textl. Festsetzung Nr. 2.2 kann gestrichen werden, da bereits zeichnerisch hinreichend festgesetzt. - Bei den unter Nr. 3.1 und 3.2 erfolgten Angaben handelt es sich um keine textl. Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug. Sie sind zu streichen. - Im westlichen Planbereich wurde eine zeichnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen. Diese „muss dem Bestimmtheitsgebot genügen“. Eine textl. Festsetzung fehlt bisher. Auf die Arbeitshilfe mit 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Der Umweltbericht wird in das Inhaltsverzeichnis der Begründung aufgenommen. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die textl. Festsetzung 2.1 wird entsprechend geändert. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Rechtsgrundlage wird entsprechend ergänzt. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die textl. Festsetzung Nr. 2.2 wird gestrichen. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die grünplanerischen Festsetzungen werden gestrichen. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die zeichnerische Festsetzung wird entfernt, da diese „dem Bestimmtheitsgebot“ nicht entspricht.

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>Festsetzungsbeispielen wird verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In diesem Zusammenhang sollte das in der Planzeichenerklärung unter Nr. 7 entsprechend verwendete Planzeichen gem. der Anlage zur PlanZV um die Formulierung ... <u>und sonstige Bepflanzungen</u> ergänzt werden. - Im Weiteren wurde im nördlichen Planbereich eine private Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung in die Baugrenze mit einbezogen. Wird der Nutzungszweck für eine Grünfläche nicht näher konkretisiert so ist zu beachten, dass die Festsetzung nur die Anlage und Unterhaltung einer „schlichten Grünanlage“ gestattet. Die Errichtung baulicher Anlagen ist hier generell ausgeschlossen. Insofern ist dieser Bereich aus der Baugrenze zu nehmen. - Die Überschrift unter Nr. 4 der textl. Festsetzungen sollte der Klarheit halber mit „örtliche Bauvorschriften“ betitelt werden. Die Rechtsgrundlage für die textl. Festsetzung Nr. 4.1 ist der § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 BbgBO. Eine Korrektur ist vorzunehmen. - Das Planzeichen für das Sondergebiet in der Planzeichenerklärung ist nach wie vor nicht korrekt angegeben. Siehe hierzu die Anlage zur PlanZV, Planzeichen 1.4.2 (farbig). - Das Planzeichen für den Ein- und Ausfahrtbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes. Eine Korrektur ist vorzunehmen. - Nach wie vor enthält der Plan die unzulässige Ausweisung einer Fläche ohne Festsetzung für die Fläche für Nebenanlagen/Haustechnik. Das Planzeichen ist in der Planzeichenerklärung als <u>sonstiges Planzeichen</u> zu führen und nicht unter „sonstige Darstellungen/keine Festsetzungen“. - Die auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen sind hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen. Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. - Da dieverkehrliche Anbindung an die L 70 erfolgt ist die Genehmigung beim Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Formulierung wird ergänzt. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Baugrenze wird bis an die Verkehrsfläche (Weg am Markt) verschoben. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Überschrift „Werbeanlagen“ wird geändert in „Örtliche Bauvorschriften“. Die Rechtsgrundlage wird ergänzt. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Das Planzeichen für das Sondergebiet wird gem. PlanZV geändert. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Das Planzeichen wird innerhalb des Geltungsbereiches angeordnet. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Es wird eine entsprechende Änderung vorgenommen. - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Rechtsgrundlagen werden auf ihre Aktualität überprüft und entsprechend geändert. - Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde im B-Planverfahren mit beteiligt. Es liegt eine positive Stellungnahme vor. Im Rahmen

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>Region Süd, Dienststätte Wünsdorf, einzuholen.</p> <p>- Des Weiteren wird bei der Planung des Parkplatzes die Anwendung der „Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs“ (EAR 05) empfohlen.</p> <p><u>Landwirtschaftsamt/Agrarstruktur</u> keine Bedenken</p> <p><u>Ordnungsamt</u> Es wird auf die Stellungnahmen vom 07.04.16 und vom 19.07.16 verwiesen, die weiterhin Bestand haben.</p> <p><u>Straßenverkehrsamt/Verkehrssicherheit</u> - Die Ein-/Ausfahrt des REWE-Marktes sollte im Hinblick auf die Vorfahrtsregelung eindeutiger gestaltet werden. Es ist ratsam, die Ein-/Ausfahrt nach rechts an die Grundstücksgrenze zu verlegen, um die Gefahr mit der gegenüberliegenden L 74 zu entschärfen. (s. Skizze in Stellungnahme)</p> <p>- Die weiteren genannten Hinweise aus der Stellungnahme vom 27. Juli bleiben weiterhin bestehen.</p> <p>- Zur Planung – Ausbau Kreuzungsbereich Trebbiner Straße/Zossener Allee/ Klausdorfer Chaussee steht das Straßenverkehrsamt mit dem Landesbetrieb Straßenwesen in Kontakt.</p> <p><u>Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall</u> - Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes und des Kreuzungsbereiches sollen im Planbereich, also am Standort, versickert werden. Die</p>	<p>der Ausführungsplanung ist die detaillierte Ausführung der Einfahrt mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen und eine Genehmigung für die Ausführung einzuholen.</p> <p>- Die Empfehlungen der EAR 05 sind berücksichtigt worden. Die Anlage des Parkplatzes entspricht der Baubeschreibung der Fa. REWE (um ein bequemes Ein- und Ausparken sowie eine möglichst große Übersichtlichkeit sicherzustellen).</p> <p>- Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen hat eine Abstimmung zwischen Landeskreis und Landesbetrieb Straßenwesen stattgefunden. In dieser Abstimmung ist die Verlegung der Einfahrt festgelegt worden. Aus diesem Grund wird <i>dem Hinweis gefolgt</i> und der B-Plan entsprechend geändert.</p> <p>- Die Stellungnahme wurde bereits abgewogen und das Abwägungsergebnis mitgeteilt.</p> <p>- Hinweis – nicht abwägungsrelevant</p> <p>- Hinweise – nicht abwägungsrelevant</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>Ableitung in den Schneidegraben ist generell nicht vorgesehen und nur im Bedarfsfall oder als Notüberlauf notwendig. Da aufgrund der geplanten versiegelten Fläche das anfallende Niederschlagswasser nicht nur frei auslaufen und im Gelände versickern kann, sondern sicherlich Versickerungsanlagen errichtet werden müssen, handelt es sich hierbei auch um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung. Dafür ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Diese wird jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren konzentriert erteilt und ist im B-Planverfahren nicht erforderlich.</p> <p>- Weiterhin sind die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde „Hinweisblatt Planungsvorhaben“ vom 10. Februar 2014 zu berücksichtigen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>- Laut Begründung bzw. Umweltbericht des vBP sind CEF-Maßnahmen in Form von 3 Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und der UNB gegenüber entsprechend nachzuweisen. Dies ist bisher nicht erfolgt. Der Nachweis ist der UNB gegenüber kurzfristig bzw. zumindest vor Beginn der Abrissmaßnahmen zu erbringen.</p> <p>- Den im B-Plan-Bereich vorgesehenen Pflanzungen steht deutlich zu wenig (Wurzel-) Raum zur Verfügung (tlw. nur ein Grünstreifen mit einer Breite von weniger als einem Meter). Um diesen ein Anwachsen gewährleisten zu können, sollte den Bäumen ein mindestens zwei Meter breiter Pflanzstreifen eingeräumt werden. Sollte dies aus Platzgründen nicht möglich sein, sollte ihre Pflanzung ebenfalls außerhalb des B-Planes realisiert werden.</p> <p>- Der § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB lässt zu, dass die Gemeinde den Ausgleich auch durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Flächen durchführt. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen vBP abgeschlossen werden. Dies gilt auch</p>	<p>- Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden vor Abbruch des Gebäudes umgesetzt. Ein <i>entsprechender Hinweis</i> ist in die Begründung, Pkt. 7.4. aufzunehmen.</p> <p>- Die Grünstreifen erhalten eine Breite von 1,5 m. Des Weiteren sollen die Stellplätze mit Ökopflaster ausgelegt werden. Dies hat sich bei anderen Objekten, die ebenso ausgeführt worden, bewährt. Die Gemeinde und andere TöB's haben die Bepflanzung auf dem Parkplatz und insbesondere an der Trebbiner Straße gefordert. Diese Forderungen wurden in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>- Die Pflanzmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden sollen, sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Dieser und die dingliche Sicherung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Satzungsbeschluss erfolgen.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>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. Die Verträge sind noch nicht Bestandteil dieser Planunterlagen.</p> <p><u>Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</u> In der Planung sind die Belange der Denkmalpflege korrekt dargestellt und brauchen nicht ergänzt oder korrigiert werden.</p> <p><u>Hauptamt/Infrastrukturmanagement</u> Stellungnahme vom 19.08.16 gilt weiterhin Es wird darauf hingewiesen, dass dem Landkreis noch keine Planung zum Ausbau des Knotenpunktes vorliegt.</p>	<p>kein Abwägungsbedarf</p> <p>nicht abwägungsrelevant Hierzu muss eine Abstimmung durch den Landesbetrieb Straßenwesen mit dem Landkreis erfolgen. Dies ist nicht Aufgabe des Planträgers.</p>
<p>Nr. 4 LA für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Stellungnahme vom 16.11.16</p>	<p><u>Immissionsschutz</u> Die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht übermittelten Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 16.08.16 wurden in der vorliegenden Planfassung bis auf die Nichterforderlichkeit der Empfehlung zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen in der Begründung, Kap. 4.3., berücksichtigt. Dies sollte im weiteren Verfahren korrigiert werden (s. auch Abwägungsergebnis, Nr. 4 Landesamt für Umwelt, letzter Anstrich). Unter Beachtung dieses Hinweises bestehen zum B-Plan-Entwurf, Stand August 2016, aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsfragen) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum B-Plan zuletzt mit Schreiben vom 14.07.16 eine</p>	<p>- <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die entsprechenden Passagen in der Begründung, Kap. 4.3., werden wegen Nichterforderlichkeit gestrichen.</p> <p>kein Abwägungsbedarf</p>

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

6

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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
	städtebauliche Situation in diesem Bereich zu erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. (entspricht der Stellungnahme zum Vorentwurf)	
Nr. 7 Landesamt für Bauen und Verkehr Stellungnahme vom 27.10.16	Gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. <u>Begründung:</u> 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 zu entwickeln. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz wurde mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und ist somit gewährleistet. Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen. (weiterführende Begründung s. Stellungnahme) Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	kein Abwägungsbedarf
Nr. 8 Landesbetrieb für Straßenwesen Stellungnahme vom 16.11.16	Unter folgenden Auflagen/Änderungen und Hinweisen wird dem B-Plan zugestimmt: <ul style="list-style-type: none"> - Der 1. Anstrich der Stellungnahme vom 16.04.16 wird aufrecht gehalten. - Nach Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises am 14.11.16 ist die Zufahrt aus Sicherheitsgründen und zur Verdeutlichung der Vorfahrtsregelung an die südliche Grundstücksgrenze zu verschieben. Bitte die Abrundungen der Zufahrt an die Fahrbahn anbinden, auch wenn diese außerhalb der B-Plan-Grenze liegt. - Punkt 3 der Stellungnahme vom 16.04.16 wird hinsichtlich der Einbeziehung der Abstimmungen mit den Medienträgern aufrecht gehalten. - Die Werbeanlagen wurden in den B-Plan eingetragen. Sofern der Standort mit der Verschiebung der Zufahrt angepasst werden soll, ist der Plan mit 	<ul style="list-style-type: none"> - s. Abwägung zum Vorentwurf: kein Abwägungsbedarf - <i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i> Die Zufahrt wird gemäß Forderung verschoben. - s. Abwägung zum Vorentwurf: kein Abwägungsbedarf - Mit der erforderlichen Verschiebung der Einfahrt macht sich auch die Verschiebung des Standortes des geplanten Werbe-

Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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
	dem ggf. neuen Standort noch einmal beim LS zur Zustimmung/Stellungnahme einzureichen. Bei unverändertem Standort bitte um Information, damit hierzu die Zustimmung/Stellungnahme noch abgegeben werden kann. - Punkt 5 der Stellungnahme vom 16.04.16 wird aufrecht gehalten.	pylons erforderlich. Eine entsprechende Abstimmung mit dem LS hierzu ist kurzfristig durchzuführen. - s. Abwägung zum Vorentwurf: kein Abwägungsbedarf
Nr. 9 LA Verbraucherschutz und Flurneuordnung keine Stellungnahme		
Nr. 10 Zentraldienst der Polizei Stellungnahme vom 28.10.16	Das Schreiben vom 25.07.16 unter der RPL-Nr. 201617330001 hat weiterhin seine Gültigkeit. (Schreiben zum 1. Entwurf)	kein Abwägungsbedarf
Nr. 11 Landesbüro Naturschutzverbände Stellungnahme vom 17.11.16	<ul style="list-style-type: none"> - Die Inhalte der Stellungnahme vom 05.08.16 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Positiv zu werten ist, dass zwischenzeitlich ein Umweltbericht erstellt wurde. Da das Fehlen des Umweltberichtes ausdrücklich in der ersten Stellungnahme bemängelt wurde ist es unverständlich, warum dieser den Unterlagen nicht beigelegt wurde. Eine umfassende Beurteilung der naturschutzfachlichen Belange ist daher gegenwärtig nicht möglich. Es wird um Zusendung des Berichtes gebeten. - Insbesondere wird weiterhin die Inanspruchnahme der Baumgruppe bemängelt. Aus Sicht des Landesbüros besitzt der betroffene Geltungsraum nicht die erforderliche Flächengröße, da einerseits die GRZ überschritten wird und andererseits wertvolle Bäume in Anspruch genommen werden. - Auch bleibt weiterhin unklar, ob alle artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. So konnten auf der Fläche Eidechsen, Ringelnattern 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Schreiben vom 17.10.16 zur Anforderung einer Stellungnahme durch die TöB's wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht kurzfristig bei Bedarf abgefordert werden kann. Am 27.10.16 wurde eine zusätzliche Email mit Bitte um pünktliche Abgabe der Stellungnahme verschickt. Die Stellungnahme des Landesbüros wurde per Fax am 17.11.16 um 19.33 Uhr an das Architekturbüro übersandt. Daraufhin wurde am 18.11.16 um 8.55 Uhr der Umweltbericht per Mail an das Landesbüro übersandt. Telefonisch war das Landesbüro an diesem Tag nicht zu erreichen. - wurde bereits abgewogen und das Ergebnis dem Landesbüro mitgeteilt - Der Umweltbericht leitet aus den erheblichen Eingriffen Kompensationsmaßnahmen ab. Die Herleitung der erheblichen

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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
	und Schwalbenschwanz beobachtet werden, für die bei einer Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen sind.	Eingriffe wurde anhand der Eingriffs- und Ausgleichsplanung (EAP) vorgenommen. Im Vorfeld wurden in Gutachten die Bestandsdaten ermittelt. Die Formulierung zu den Reptilien lautet im EAP wie folgt: Die Untersuchung zum Vorkommen von Reptilien wurde mittels vier Begehungen vorgenommen (vgl. Gutachtenbericht). Die strukturreichen Gärten erwiesen sich nur bedingt als Zauneidechsenlebensräume geeignet. Für eine Überwinterung der Tiere sind zwar ausreichend Quartiere vorhanden; jedoch fehlen die Offenstellen mit grabbarem Boden zur Reproduktion, denn die Gärten werden nicht mehr genutzt (zunehmende Vergrasung). Es konnten keine repräsentativen Nachweise für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte <i>Zauneidechse</i> (<i>Lacerta agilis</i>) innerhalb des Untersuchungszeitraumes erbracht werden. Die suboptimalen Geländefaktoren ermöglichen lediglich den Aufenthalt von Einzeltieren ohne dass sich auch unter Berücksichtigung des Prädatorendrucks eine reproduzierfähige Population etablieren wird. Ein Zutreffen der Verbote des § 44 (1) Nr. 1, 2, 3 i.V.m. (5) BNatSchG durch die Realisierung des Planvorhabens ist deshalb nicht zu prüfen (vgl. Kap. 4.1.4).
Nr. 12 Polizeidirektion West Stellungnahme vom 27.10.16	keine weitere Äußerung der Polizei zu der Baumaßnahme Belange der Polizei, hier vor allem die der Verkehrssicherheit, sind erst wieder bei der Planung der L 70, an welche die Baumaßnahme mündet, betroffen.	kein Abwägungsbedarf
Nr. 13 Wasser- u. Bodenverband „Dahme-Notte“ Stellungnahme vom 26.10.16	Die Stellungnahme vom 12.07.16 behält ihre Gültigkeit.	kein Abwägungsbedarf

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

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 14 Verkehrsgesellschaft Stellungnahme vom 26.10.16	Es bleibt bei der Stellungnahme vom 24.03.16 und 05.08.16, es gibt keine Einwände seitens der Verkehrsgesellschaft.	kein Abwägungsbedarf
Nr. 15 Deutsche Telekom Stellungnahme vom 04.11.16	Zur Planung wurde bereits mit Schreiben vom 01.08.16 eine Stellungnahme abgegeben. Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt. Bitte um Zusendung des Satzungsbeschlusses.	kein Abwägungsbedarf
Nr. 16 NBB Netzgesellschaft Stellungnahme vom 02.11.16	Im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können nicht getroffen werden.	kein Abwägungsbedarf
Nr. 17 EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 04.11.16	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Querschnitte, Suchschlitze o. ä. festzustellen. - 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 von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE Netz haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt. 	kein Abwägungsbedarf Die Punkte müssen in Vorbereitung der Baumaßnahme berücksichtigt werden. <i>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.</i>
Nr. 18 E.DIS AG Stellungnahme vom 25.10.16	Es bestehen keine Bedenken. Alle bereits getroffenen Aussagen in der Stellungnahme vom 23.03.16 behalten weiter ihre Gültigkeit.	kein Abwägungsbedarf

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

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

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Nr. 19 Zweckverband Komplexsanierung Stellungnahme vom 25.10.16	Die Stellungnahme vom 26.04.16 wird bestätigt.	keine Änderung zur Abwägung zum Vorentwurf bzw. Entwurf
Nr. 20 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband Stellungnahme vom 02.11.16	keine Bedenken	kein Abwägungsbedarf
Nr. 21 Stadt Zossen keine Stellungnahme		
Nr. 22 Stadt Trebbin Stellungnahme vom 02.11.16	keine Anregungen und Bedenken	kein Abwägungsbedarf
Nr. 23 Gemeinde Nuthe- Urstromtal Stellungnahme vom 08.11.16	Belange der Gemeinde werden nicht berührt.	kein Abwägungsbedarf
Nr. 24 Stadt Baruth/Mark Stellungnahme vom 01.11.16	Belange der Stadt Baruth werden nicht berührt	kein Abwägungsbedarf

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

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	<p><u>Auslegung in der Gemeinde Am Mellensee, OT Klausdorf</u> Bert Daske, Neuendorfer Str. 16 a, Am Mellensee (15.11.16)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwand: optische Verschlechterung des Dorfbildes und eines historisch gewachsenen Ortskerns. Zu berücksichtigen wäre der Identitätserhalt des Ortes Sperenberg. 2. Leitkonzept der Gemeinde Am Mellensee auch bei diesem Bauprojekt umsetzen. Punkt 6 beachten „Ein „Pfund“, mit dem die Gemeinde Am Mellensee auch in Zukunft wuchern kann, sind die gut erhaltenen Ortskerne in allen Ortsteilen und die noch wenig von „BAUSÜNDEN“ überprägten Siedlungsgebiete. Der hohe Grad der Durchgrünung der Ortslagen ist ein Markenzeichen der Gemeinde. Im Interesse einer hohen Lebensqualität für die Einwohner und Attraktivität für Besucher sind diese Werte langfristig zu sichern und weiter auszuprägen.“ 3. 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. 4. Einwand: Zweifelung, 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. 5. 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 6. Vorschlag: Bei nicht abwendbarer Bebauung des Ortskerns Sperenberg sollte dann ein neuer Ortskern geschaffen werden (Beispielentwurf s. Anlage 1). Hierbei kann z. B. durch Bepflanzung mit Bäumen, Stellen von Bänken und Installation eines Brunnens und/oder einer Plastik eines 	<p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>Zu einem „intakten Ortskern“ gehört auch eine standortnahe und gute Versorgung des Grundbedarfs. Auch das ist wichtig, sowohl für Bewohner als auch Besucher. Der Standort erhält eine umfangreiche Begrünung sowohl an der Trebbiner Straße, als auch auf dem Parkplatz. Damit soll die städtebauliche Einfügung des neuen Marktes in den Ortsbereich verbessert werden.</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>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. (Ein Entwurf wurde schon an Frau Fleischer von REWE ausgehändigt.)</p> <p>7. 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>8. Einwand: Keine Fällung von 4 Linden, einer Hainbuche und 3 Kastanien.</p> <p>9. Vorschlag: Erhalt des alten Baumbestandes auf dem Gelände und Einbeziehung in die Bebauung</p> <p>10. Einwand: Gutachten der BBE Handelsberatung Leipzig/München wird als nicht unabhängig angesehen.</p> <p>11. Vorschlag: unabhängigen Gutachter bestellen</p> <p>12. Straßenansicht Neubau REWE-Markt durch Gabionen mit Naturstein aufwerten, als Sichtschutz. (s. Foto)</p> <p>Annerose u. Gisbert Keßler, Am Niederfließ 1, Am Mellensee Kerstin Bittner u. Mario Keßler, Am Niederfließ 1, Am Mellensee (16.11.16)</p> <p>Es wird wiederholt als direkt und unmittelbar betroffene Nachbarn vom Unterlassungsanspruch hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen Gebrauch gemacht.</p> <p>„Wir sehen in der Tatsache, dass das zu bebauende Gebiet von derzeit ausgewiesener Misch- bzw. Wohngebietsfläche in eine Sondergebietsfläche ausgewiesen werden soll, erhebliche Einschränkungen für unsere Wohn- und Lebensqualität.“</p>	<p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>Handelseinrichtungen brauchen und sollen sich nicht hinter Mauern und Hecken verstecken. Sie sind Gebäude, die sich wie auch z. B. Schulen, Turnhallen und Festhallen von Ihrer Anlage und Kubatur von der vorhandenen Wohnbebauung abheben, aber zur städtebaulichen Struktur eines Ortes bzw. Ortskernes gehören und diesen funktionell bereichern.</p>

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

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange u. Bürger	Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
	<p>Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich unser Grundstück in der Zukunft unzureichend geschützt in direkter Nachbarschaft zu einem Vollsortimenter befindet, erwarten wir eine Beeinträchtigung unserer Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Begründet wird dieses u. a. durch die geplante Verkaufsfläche von 1.750 m² und die täglich erwartete Kundenanzahl i. H. v. mehr als 1.000 Personen.</p> <p>Wie bereits in unseren Schreiben vom 06.04.16 sowie vom 27.07.16 erwähnt, sind von Seiten des Investors bis dato keine Maßnahmen im Bebauungsplan bzw. in den Abwägungsprotokollen benannt worden, welche zum Erhalt unserer allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dienen könnten. Lediglich soll geprüft werden, ob bestehende Grenzmauern nach dem Entfernen der Bestandsgebäude belassen werden können. Alternativ-Vorschläge für den Fall, dass vorhandene Einrichtungen nicht weiter genutzt werden können, sind bislang nicht getätigt worden. Vielmehr sehen wir weiterhin unsere Schutzansprüche in Bezug auf Privatsphäre, Erhalt der Wohnqualität, Gefahrenabwehr sowie Sicht- und Lärmschutz durch das Bauvorhaben gefährdet und durch die, an der Planung beteiligten Personen und Instanzen, nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Auch stellt sich uns die Frage, wie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz und Erhalt von Flora und Fauna mit einem Volumen von über 80.000 € im Bebauungsplan festgesetzt werden, wenn hingegen die Wahrung der Schutzansprüche der unmittelbar betroffenen Nachbarn bisher sträflich vernachlässigt wurde.</p> <p>Aufgrund dessen fordern wir hiermit wiederholt folgende Festsetzung im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag und somit als zwingende Voraussetzung für eine Verwirklichung des Planvorhabens:</p> <p>Errichtung einer massiven Grundstückseinfriedung entlang der Grenze zu unserem Grundstück mit mindestens folgenden Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindesthöhe von 3,50 m auf gesamter Grenzlänge zum Flurstück 145, gemessen ab der Geländeoberfläche des Parkplatzes des REWE-Marktes - lückenlose und massive Bauweise, welche licht- und lärmundurchlässig 	<p>Wie bereits als Abwägungsergebnis zu Ihrem Schreiben zum Entwurf (Planungsstand Mai 2016) ausführlich formuliert wurde sind laut Schalltechnischer Untersuchung die zulässigen Immissionswerte tags sowie nachts nicht überschritten. Dies ist auch gemäß Vorgabe nach Fertigstellung des Objektes durch eine</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>sowie gefahrenabwehrend ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - die bauliche Einrichtung muss den entsprechenden Sichtschutz darstellen. <p>Einen weiteren Grund für die Errichtung einer derart festen und massiven Einfriedung stellt die Tatsache dar, dass die geplante Anlieferzone direkt an unserer Grundstücksgrenze geplant ist. Da es sich bei dem zu bebauenden Grundstück um abschüssiges Gelände handelt, wird das Niveau unweigerlich angehoben werden müssen. Die dadurch entstehende Geländekante muss demzufolge mittels Mauerscheiben abgestützt und befestigt werden. Da die darauf befindliche Anlieferungs- und Rangierzone für den Lastverkehr geeignet sein muss und das Grundstück laut Aussage des Planungsbüros aufgrund seiner engen Dimensionen kein Spielraum für etwaige Böschungen lassen wird, könnten diese Gegebenheiten die Basis für die von uns geforderte Einfriedung darstellen. Man müsste für die Befestigung und gleichzeitige Sicherung des Geländes lediglich Bauelemente in den von uns geforderten Maßen verwenden.</p> <p>Mit nachfolgenden Abbildungen möchten wir Ihnen die Umsetzung unserer Forderungen verdeutlichen und aufzeigen, dass derartige Lösungen bereits bei anderen REWE-Märkten im Land Brandenburg in der Praxis Anwendung gefunden haben und somit städtebaulich vertretbar sind: (Fotos s. Stellungnahme)</p> <p>Des Weiteren bitten wir zu bedenken, dass in dem Lärmschutzgutachten lediglich auf Belästigungen, resultierend aus Belieferungen Bezug genommen wird. Die notwendigen Entsorgungsfahrten werden nicht erwähnt. Aus unserer Sicht sind diese jedoch genauso notwendig wie die Belieferungen und verursachen demzufolge ebenfalls Lärm. Aus Bezugspunkte zu dem Höhenniveau sind dem 2. Entwurf des B-Planes nicht zu entnehmen, müssten jedoch angegeben werden. Gleiches gilt für die Angabe des neuen Höhenniveaus selbst. Darauf wird sich zwar im 2. Entwurf berufen, dieses ist jedoch nicht näher benannt bzw. definiert.</p>	<p>Messung bei laufendem Betrieb nachzuweisen.</p> <p>Um die zulässigen Werte einhalten zu können ist u. a. auch eine Anlieferung in der Nachtzeit von 22 – 6 Uhr nicht zulässig. Laut Gutachten ist festzustellen, dass der zulässige Spitzenwert mit Abstand nicht erreicht wird. Die angrenzende Wohnbebauung unterliegt Lärmbelastungen, die unter bzw. im Bereich der Zumutbarkeitsgrenze liegen. Damit sind Forderungen nach einer massiven Grundstückseinfriedung unbegründet.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>Als diesbezüglichen Lösungsansatz möchten wir an dieser Stelle folgenden Kompromissvorschlag anbieten:</p> <p>Durch die Errichtung einer massiven Grundstückseinfriedung wie von uns gefordert, erhält der Investor bzw. Nutzer des geplanten REWE-Marktes eine Fläche von rd. 150 m². Diese Fläche kann als Werbefläche genutzt werden. Hierzu genehmigt die Gemeinde Am Mellensee dem Nutzer die Anbringung von 4 Werbeplakaten. Wenn man davon ausgeht, dass ein Werbeplakat im Landkreis Teltow-Fläming im Monat für ca. 200 € vermietet werden kann, so ist auf die im B-Plan genannte Nutzung von 15 Jahren ein voraussichtlich errechneter Umsatz in Höhe von ca. 144.000 € zu erwarten. Demgegenüber stehen die Beschaffungskosten der Baumaterialien. Wenn man von 1.000 € pro Mauerscheibe mit 1 m Breite ausgeht und noch grob 10.000 € für weitere benötigte Materialien berechnet, belaufen sich die Materialkosten für diese Art der Grundstückseinfriedung in diesem Fall auf ca. 50.000 €. Das würde bedeuten, dass der Break Even nach ca. 6 Jahren erreicht werden kann. Nach diesem Zeitpunkt bietet die von uns geforderte Grundstückseinfriedung dem Betreiber die Möglichkeit, mit ihr Umsätze bzw. sogar Gewinne zu generieren.</p> <p>Wir möchten nochmals betonen, dass wir dem Bauvorhaben gegenüber nicht abgeneigt sind, möchten jedoch schon vor Baubeginn unser Schutzansprüche gewahrt sehen und den Grundstein für eine friedliebende Nachbarschaft legen. Aus diesem Grunde sind alle relevanten Unterlagen und Korrespondenzen bereits unserem Rechtsanwalt übergeben worden. Eine juristische Prüfung des Vorhabens und seines Genehmigungsverfahrens behalten wir uns hiermit vor. Wir hoffen auf die Berücksichtigung unserer Belange, wären Ihnen für eine Information bezüglich des Entscheidungsstandes dankbar und verbleiben“</p>	

Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>Mario Gedemann, Antje Koppe, Klausdorfer Chaussee 3, 15838 Am Mellensee (15.11.16)</p> <p>„..... Die Bau-, Arbeits-, Wohn- und Lebensbedingungen unseres Hauses in der Klausdorfer Chaussee 3 haben sich nicht weiter geändert, somit bleiben unsere Bedenken zum Neubau REWE-Markt auch weiterhin bestehen bzw. haben sich verschärft. Auch die Bedenken hinsichtlich gesamtgesellschaftlicher Auswirkungen haben durch die aktuellen Änderungen nicht an Brisanz und Bedeutsamkeit verloren.“</p> <p><u>Werbeanlagen an der Zufahrt zum Parkplatz</u></p> <p>„Bereits im April stellten wir klar, dass die Werbeschilder mit einer Höhe von 8 m für uns eine deutliche Einschränkung unserer Lebensqualität bedeuten. Ebenso wiederholten wir unsere Sorge bei zwei Ausschusssitzungen. Diese Bedenken wurden leider nicht erhört und auch auf Alternativvorschläge wurde nicht eingegangen.</p> <p>Im aktuellen Plan ist eine Versetzung der Zufahrt zum Supermarkt festgelegt. Diese Versetzung der Zufahrt verschlimmert für uns leider die Lage und die Immission durch Licht beschränkt unser Familienleben erneut stark (2 Wohnzimmer und zwei Kinderzimmer in direkter Linie, statt vorher leicht versetzt). Wir werden noch eher Jalousien schließen müssen und Fenster nicht öffnen können. Hier sehen wir ganz klar eine Einschränkung unserer jetzigen Lebensqualität. Wir bezweifeln deutlich, dass die Richtlinien nach § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch die jetzige Planung noch eingehalten werden. Eine erneute Prüfung halten wir daher für unvermeidlich. Wir fordern an dieser Stelle ein deutliches Entgegenkommen des Investors bzw. des späteren Marktbetreibers, was Größe der Werbeanlage und Dauer der Beleuchtung – v. a. im Winter betrifft.</p>	<p>s. Abwägung zum Entwurf Stand Mai 2016</p> <p>Ergänzend sei noch hinzugefügt, dass durch Landkreis und Landesbetrieb Straßenwesen eine nochmalige Verschiebung der Einfahrt ganz bis an die südliche Grundstücksgrenze gefordert wurde. Damit verschiebt sich auch der Standort des geplanten Pylons etwa 12 m weiter nach Süden.</p>

Gemeinde Am Mellensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>Geräusch und Lärmbelästigung durch den Kundenverkehr, Lieferverkehr und Verkehrsanlage allgemein</u></p> <p>Im B-Plan (Pkt. 4.3. b) wird von einer maximalen Lärmbelästigung von 57 dB tags bzw. 38 dB nachts ausgegangen. Durch welche Maßnahmen wurden diese Werte ermittelt? V. a. da sie sich sehr im Grenzbereich der zulässigen Emissionswerte bewegen (60 bzw. 40 dB).</p> <p>Weiter wird von 5 LKW am Tag für die Warenanlieferung gesprochen. Leider wird hier vergessen, dass zusätzlich auch Müllwagen und LKW von Post- und Paketdienstleistern in erhöhtem Maß zur weiteren Lärmbelästigung beitragen werden.</p> <p>Wie verhält es sich bei Schnee? Wann wird der Parkplatz von Schnee geräumt, wenn der Markt bereits um 6.00 Uhr morgens öffnet. Wird die Räumung der gesetzlichen Nachtruhe im Wege stehen? Auch hier ist eine erhöhte Lärmbelästigung zu erwarten. Wir sehen hier die Notwendigkeit eines erneuten Gutachtens, da nicht alle Parameter erfasst wurden.</p> <p>Zu bedenken ist weiter, dass auch durch die erneute Versetzung der Einfahrt, der Verkehrsfluss auf den vorgelagerten Straßen immer wieder ins Stocken geraten wird, da es sich hier – wie bereits mehrfach im Vorfeld erwähnt, um einen Unfallschwerpunkt handelt. Das stete Bremsen und erneute Anfahren der Autos auf Parkplatz und Straße wird zu einer stärkeren Lärm- und Schadstoffbelastung führen. Auch dies führt zur Verschlechterung unserer Gesundheit und Lebensqualität.</p> <p>Anmerkung zum Umbau der Straße: Wir hatten bereits eine Verkehrszählung angeregt, um feststellen zu können, welche Straße den meisten Verkehr aufnimmt. Diese Anregung möchten wir hiermit noch einmal deutlich und schriftlich wiederholen. Denn auch im ausliegenden B-Plan (Pkt. 4.3.a) wird davon ausgegangen, dass der Hauptstrom sich in und aus Richtung Trebbiner Straße bewegt. Allerdings bleibt die Zossener Straße weiterhin Vorfahrtstraße. Dies sollte bei dem Umbau der Straße berücksichtigt werden, um den Verkehrsfluss und auch die Lärmbelästigung weiter zu minimieren. Somit wird ggf. eine Fehlplanung bei der Festlegung der Zufahrt vermieden. Problematisch</p>	<p>Um die Auswirkungen des Verkehrs auf die benachbarte Bebauung beurteilen zu können wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das Sie im Rahmen der Auslegung mit einsehen konnten. Darin ist die Situation untersucht und erläutert worden. Im Ergebnis wurden auch Festlegungen getroffen, um die gesetzlich zulässigen Werte einhalten zu können. U. a. wurde auch bestimmt, dass eine Anlieferung in der Nachtzeit von 22 – 6 Uhr nicht zulässig ist. Laut Gutachten ist festzustellen, dass der zulässige Spitzenwert mit Abstand nicht erreicht wird. Die angrenzende Wohnbebauung unterliegt Lärmbelastungen, die unter bzw. im Bereich der Zumutbarkeitsgrenze liegen.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>bleibt die Zufahrt aus unserer Sicht dennoch weiterhin.</p> <p>Im Pkt. 4.3.c Festsetzungen im Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein Lärmpegelbereich von IV festgesetzt. Wer setzt das fest und auf welcher Grundlage? Welcher Lärmpegelbereich besteht jetzt? Welche Änderung kommt dadurch auf die Anwohner zu?</p> <p>Weiter ist unter diesem Punkt davon die Rede, dass rd. 50 % des gesamten Verkehrsaufkommens als „Neuverkehr“ festzusetzen ist. Dies ist eine erhebliche Erhöhung des Verkehrs und widerspricht sich unserer Meinung nach den Ausführungen im B-Plan einige Zeilen vorher. Dort steht geschrieben, dass es nicht zu einem vollständigen „Neuverkehr“ kommen wird, sich der Verkehr nur verlagert. Wir sind der Meinung, dass hier die Erhöhung der Belastung heruntergespielt wird.</p> <p>Vgl. hier Punkt 6.1.2., wo von einer ähnlichen Frequentierung wie im derzeitigen Markt ausgegangen wird.</p> <p>Einerseits wird es keine Erhöhung der Belästigung und der Frequentierung geben, andererseits werden 50 % mehr Kunden erwartet. Eine verlässliche Prognose muss im Plan beschrieben werden, ein ständiger Widerspruch erweckt doch Misstrauen. Auch hier wünschen wir eine erneute Begutachtung.</p> <p><u>Weitere Anmerkungen</u></p> <p>zu Pkt. 6.2.6.</p> <p>Auf dem vorliegenden Plan ist weder ein Löschwasserbrunnen noch eine adäquate Einrichtung vorgesehen. Wie wird hier im Brandfall verfahren?</p>	<p>Der Löschwasserbrunnen ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Dies ist auch nicht erforderlich. Eine genaue Lagebestimmung erfolgt mit den dafür zuständigen Stellen und der örtlichen Feuerwehr im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Es ist in der Begründung nur festgelegt, dass ein Löschwasserbrunnen gebaut werden soll. Es ist erforderlich, erst die Planung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser fertigzustellen. Erst dann kann die genaue Festlegung des Standortes für den Löschwasserbrunnen erfolgen, damit es nicht zu Standortüberschneidungen kommt.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>zu Pkt. 7.4. Der Anpflanzung von Laubbäumen stehen wir grundsätzlich sehr offen entgegen. Leider ist hier einiges nicht bedacht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Laubbäume werden 3 Jahre gepflegt, dies ist die Mindestanforderung. Wer kümmert sich nach den 3 Jahren um die Pflege? 2. Durch die Laubbäume wird auch die Straßenseite der Klausdorfer Chaussee betroffen sein. V. a. im Herbst durch abfallendes Laub. Wer kümmert sich um die Reinigung der Straßen durch das viele Laub (da vorwiegend kleinblättrige Bäume gepflanzt werden). 3. Die Ausgleichspflanzung entsteht nur deshalb, weil hier, in Sperenberg große und für die Umwelt sehr wertvolle Bäume gefällt werden. Der Großteil der Bäume wird allerdings nicht in Sperenberg, sondern in Mellensee gepflanzt. Im Umweltgutachten ist nicht einmal die Rede von einer Pflanzung im Strandbad Sperenberg. Laubbäume übernehmen eine wichtige Funktion der Schadstoffreinigung. Bäume mit einem Stammumfang von knapp 2 m produzieren ein Vielfaches an Sauerstoff. Warum gibt es keine Planungen, die Bäume auch im Ort zu belassen? Dieses Vorgehen sehen wir sehr kritisch an. Borchener Platz, Schule, Kita, Draisinenstrecke (am Ende der Strecke z. B.) – es gibt diverse Möglichkeiten, die Bäume im Ort zu belassen. U. a. vielleicht auch wieder 1-2 Laubbäume vor der Klausdorfer Chaussee. So, wie es bis vor wenigen Jahren noch war. Hier könnte aktiv etwas gegen die Schadstoffbelastungen getan werden, v. a. für die betroffenen Anwohner. 	<p>Die im B-Plan ausgewiesenen Bäume sind nicht nur im Rahmen der Baumaßnahme zu pflanzen, sondern auch dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall ggf. nachzupflanzen.</p> <p>Dass von Laubbäumen das Laub im Herbst abfällt ist leider nicht zu vermeiden. Die Reinigung des REWE-Grundstückes, einschließlich Gehweg, erfolgt im Normalfall durch eine speziell dafür beauftragte Firma, es sei denn, der Marktleiter stellt dafür einen Hausmeister o.ä. ein.</p> <p>Allerdings ist von den auf dem Grundstück zurzeit vorhandenen Bäumen auch Laub abgefallen.</p> <p>Die Ausgleichspflanzungen können nicht komplett auf dem Vorhabengrundstück umgesetzt werden. Deshalb werden diese im Gemeindegebiet dort umgesetzt, wo eine entsprechende Möglichkeit gegeben ist. Dazu gehört auch ein Zugriffsrecht auf das entsprechende Grundstück bzw. Zustimmung des jeweiligen Eigentümers. Die Pflanzstandorte entsprechend Umweltbericht wurden in Abstimmung mit der Gemeinde und der UNB des Landkreises ausgewählt.</p> <p>Pflanzungen sind auch im Strandbad in Sperenberg geplant. Leider wurde dieser Standort durch einen bedauerlichen Fehler des beauftragten Büros im Umweltbericht nicht erwähnt. Dies wurde jedoch inzwischen korrigiert.</p>

Gemeinde Am Mellensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 „Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße“ (2. Entwurf – Planungsstand August 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>4. Zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung: Bezugnehmend auf Abb. Seite 4 – es wird voraussichtlich eine Verkehrsinsel in Richtung Klausdorfer Chaussee geplant. Wir bitten erneut um Bestandserhaltung der drei (Kurzzeit-) Parkplätze für das bestehende Gewerbe in der Klausdorfer Chaussee 3, betrieben durch Bärbel Koppe. Ansonsten muss hier von einer deutlichen Benachteiligung zugunsten des Neubaus REWE ausgegangen werden.</p> <p>5. Im Hinblick auf das Leitkonzept der Gemeinde, welches aktuell ebenfalls in Planung steht, sollte der Hinweis der Eingriffs- und Ausgleichsplanung, Pkt. 3.3.5. Landschaftsbild/Ortsbild „.... führt zur Einschätzung, dass das Untersuchungsgebiet, insbesondere mit seiner regionstypischen Struktur zu einem mittleren Erlebniswert für lokale Erholung beiträgt“ nicht vergessen bleiben. Insbesondere auf Wanderer und Draisinenfahrer bezogen.</p> <p>In der Gemeindeversammlung wurde den Sperenberger Bürgern mitgeteilt, dass für die Anwohner, Bürger und Steuerzahler keine Kosten durch den Neubau entstehen. Wie sieht es nun aus mit der Umgestaltung der angrenzenden Bebauungen (z. B. Bürgersteig, Umrandungen etc.)? Sind für solche Umbaumaßnahmen Haushaltsmittel für 2017 gebunden?</p> <p>Als Fazit sehen wir auch weiter im Verlauf der Planung den Standort äußerst problematisch. Selbst die nun vorliegenden Gutachten sprechen davon, dass es sich hier nicht um den optimalen Standort handelt und empfehlen Alternativen. Wir sehen die Bürgervertretung in der Pflicht, die Interessen der Bürger zu wahren und nicht die Interessen des Investors.“</p>	<p>Die Planungszuständigkeit für Bereiche außerhalb des Plangebietes obliegt nicht dem Planträger. Deswegen sind weder Aussagen noch Zusagen durch diesen auch nicht möglich</p> <p>Es handelt sich um einen zentralen Bereich im Ort Sperenberg. Dieser hat bisher eine Prägung durch Wohnbebauung. Jedes Ortsbild unterliegt jedoch mit der Zeit einem Wandel, auch manchmal einem funktionellen. Für einen Ort spricht neben dem Ortsbild für Touristen und Wanderer auch, dass eine standortbezogene Versorgung mit Produkten des Grundbedarfs möglich ist.</p> <p>Wie bereits erwähnt obliegt die Planungszuständigkeit für Bereiche außerhalb des Plangebietes nicht dem Planträger. Im Rahmen der Baumaßnahme ist durch den Vorhabenträger (gemäß städtebaulichem Vertrag) der Gehweg vor dem REWE-Grundstück auf eigene Kosten zu pflastern. Weitere Maßnahmen in Bezug auf den Kreuzungsausbau, einschließlich Nebenanlagen, gehören nicht zum Aufgabenbereich des Vorhabenträgers. Insofern sind diesbezüglich auch keinerlei Aus- und Zusagen möglich.</p>