



Stadt Trebbin

Bebauungsplan

**„Fachmarkt Am Mühlengraben 1“
der Stadt Trebbin**

Begründung

Entwurf



IDAS Planungsgesellschaft mbH

11. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	6
I. Planungsgegenstand	6
1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel	6
2. Plangebiet	7
2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.2 Bestand und Umgebung	8
2.2.1 Bestandssituation des Plangebietes.....	8
2.2.2 Umgebungssituation des Plangebietes	10
2.3 Verkehrserschließung	11
2.3.1 Verkehrsuntersuchung	11
2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen	12
3. Planerische Ausgangssituation.....	18
3.1 Landes- und Regionalplanung	18
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	21
3.3 Landschaftsplan.....	22
3.4 Benachbarte und betroffene Bebauungspläne	23
3.4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	23
3.5 Betroffene Satzungen der Stadt Trebbin	25
3.5.1 Baumschutzsatzung	25
3.5.2 Stellplatzsatzung	25
3.5.3 Werbesatzung	26
3.6 Schutzgebiete	26
3.7 Trinkwasserschutzgebiet.....	26
3.8 Überschwemmungsgebiet.....	26
3.9 Waldflächen	26
3.10 Bodendenkmale	26
3.11 Altlasten.....	27
3.12 Kampfmittelverdacht	27
3.13 Einzelhandelskonzept der Stadt Trebbin	27
3.14 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten.....	28
3.14.1 Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet	28
3.14.2 Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes	29
3.15 Artenschutz.....	30
3.16 Entsorgung von Abfällen	30
3.17 Immissionsschutz.....	30
3.18 Luftfahrtrechtliche Belange	32
II. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	33

4. Planinhalt	33
4.1 <i>Intention der Planung.....</i>	33
4.2 <i>Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....</i>	34
5. Wesentlicher Planinhalt	34
5.1 <i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes.....</i>	34
5.1.1 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	34
5.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	35
5.1.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	36
5.1.4 <i>Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....</i>	37
5.1.5 <i>Verkehrsfläche</i>	37
5.1.6 <i>Gehrecht</i>	37
5.1.7 <i>Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen</i>	38
5.1.8 <i>Private Grünfläche</i>	39
5.2 <i>Hinweise</i>	40
5.2.1 <i>Begrifflichkeit Multisortimentsmarkt</i>	40
5.2.2 <i>Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin.....</i>	40
5.2.3 <i>Stellplatzsatzung der Stadt Trebbin.....</i>	40
5.2.4 <i>Artenliste 1</i>	40
5.2.5 <i>Klarstellung</i>	40
5.2.6 <i>Artenschutz</i>	41
5.3 <i>Flächenbilanz.....</i>	41
III. Umweltbericht.....	42
6. Einleitung	42
6.1 <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes</i>	42
6.2 <i>Art und Umfang des Vorhabens</i>	42
6.3 <i>Bedarf an Grund und Boden</i>	42
6.4 <i>Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.....</i>	43
6.5 <i>Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....</i>	43
7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
7.1 <i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</i>	47
7.1.1 <i>Schutzgut Mensch.....</i>	47
7.1.2 <i>Schutzgut Fläche/Boden</i>	48
7.1.3 <i>Schutzgut Wasser</i>	50
7.1.4 <i>Schutzgut Klima und Luft</i>	51
7.1.5 <i>Schutzgut Biotope und Arten.....</i>	51
7.1.6 <i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	55

7.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	55
7.1.8	Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.....	55
7.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....</i>	56
7.2.1	Schutzgut Mensch.....	56
7.2.2	Schutzgut Boden/Fläche	57
7.2.3	Schutzgut Wasser	58
7.2.4	Schutzgut Klima / Luft	59
7.2.5	Schutzgut Biotope und Arten.....	59
7.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	60
7.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	61
7.2.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ..	61
7.2.9	Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern	62
7.3	<i>Bei Nichtdurchführung der Planung.....</i>	62
7.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	62
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	63
8.1	<i>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase.....</i>	63
8.2	<i>Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....</i>	64
8.3	<i>Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme</i>	64
8.4	<i>Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme</i>	64
8.5	<i>Zusammenstellung der erheblichen Konflikte.....</i>	65
8.6	<i>Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</i>	65
8.6.1	<i>Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen.....</i>	65
8.6.2	<i>Ausgleichsmaßnahmen.....</i>	65
8.7	<i>Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Ausgleich)</i>	66
8.8	<i>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ersatz)</i>	66
8.9	<i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</i>	67
9.	Zusätzliche Angaben.....	68
9.1	<i>Vorgehensweise zur Umweltprüfung.....</i>	68
9.2	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....</i>	68
9.3	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	69
IV.	wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	72
9.4	<i>Stadtplanerische Auswirkung</i>	72
9.5	<i>Auswirkungen auf die Umwelt.....</i>	72
9.6	<i>Soziale Auswirkungen.....</i>	73
9.7	<i>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen</i>	73

9.8	Auswirkungen auf die Infrastruktur	73
V.	Verfahren.....	74
B.	Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis	75
10.	Rechtsgrundlagen:	75
11.	Quellen:	76
C	Anlage	77
D	Planzeichnung und Festsetzungen (skaliert)	78

Tabellen

Tab 1.:	Bäume des Flurstückes 804.....	8
Tab 2.:	Bäume des Flurstückes 807.....	8
Tab 3.:	Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen	9
Tab 4.:	Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches	41
Tab 5.:	Max. Versiegelung im Geltungsbereich	43
Tab 6.:	Zusammenstellung der erheblichen Konflikte	65
Tab 7.:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	67

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes in der Stadt Trebbin © OpenStreetMap	7
Abb. 2:	Lage der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen	13
Abb. 3:	Lage der Gasleitungen.....	15
Abb. 4:	Lage der Stromleitungen.....	16
Abb. 5:	Lage der Telekommunikationslinien	17
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin	21
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Trebbin	22
Abb. 8:	Nutzungskonzept Stand Februar 2025.....	33
Abb. 9:	Auszug Bodenübersichtskarte (BÜK) 300	49

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hat am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarkt Am Mühlengraben 1“ beschlossen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlengraben – westlich der B101“, welcher hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Im Einzelhandelskonzept wird dieser Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich definiert. Das vormals als Autohandel genutzte Grundstück soll als attraktives Fachmarktzentrum mit Nahversorgungscharakter, jedoch ohne Lebensmitteleinzelhandel, entwickelt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,54 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Norden des Stadtgebietes der Stadt Trebbin und umfasst eine Fläche westlich an der Landesstraße L70, nördlich der Straße „Am Mühlengraben“. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Einzelhandelsgebäude sowie Wohngebäude.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die zu beplanende Fläche gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ festgesetzt werden.

Bei der Ansiedlung von Fachmärkten soll es sich einerseits um die Verlagerung von zwei bestehenden, südlich des Plangebietes befindlichen Märkten (KiK/Getränke Hoffmann), andererseits sollen unter Umständen auch weitere Fachmärkte, bedarfsgerecht, angesiedelt werden. Der Verlagerungsbedarf ergibt sich aus der anstehenden Umsiedlung des Discounters Lidl (rechtskräftiger benachbarter Bebauungsplan) sowie aus den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trebbin.

Der geplante Standortbereich der Fachmärkte ist, gem. dem Einzelhandelskonzept, räumlich funktionsgerecht in die lokalen Einzelhandelsstrukturen eingebunden (zentraler Versorgungsbereich). Folglich ist das Vorhaben des B-Planes „Fachmarkt Am Mühlengraben 1“ ein wichtiger Teil des planerischen Gesamtkonzeptes der Stadt Trebbin zur Einzelhandelsversorgung.

Gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht für die Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf, hier Planerfordernis zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die zu beplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin als Gewerbefläche ausgewiesen.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ gem. § 11 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechts über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 1 BauGB nicht gegeben.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des Plangebietes entsprechend angepasst.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,54 ha und umfasst die Flurstücke 603, 807 und 804, der Flur 2 in der Gemarkung Trebbin. Die genannten Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum (Vorhabenträger).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Am Mühlengraben“
- im Süden durch die Flächen des Einzelhandels (Getränke Hoffmann & Kik)
- im Westen durch Wohnbebauungen &
- im Osten durch die Landstraße L70 „Berliner Tor“ bis zum Beginn des Kreisverkehrs



Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Trebbin © OpenStreetMap

2.2 Bestand und Umgebung

2.2.1 Bestandssituation des Plangebietes

Das Plangebiet wird im mittleren Teil durch ein größeres Gebäude, das ehemals als Autohaus genutzt wurde und derzeit leer steht, geprägt. In der Umgebung des Gebäudes sind umfangreiche gepflasterte Stellplätze und Zufahrten vorhanden. Randlich erstrecken sich größere ungepflegte Grünflächen mit Gras- und Staudenfluren. Im Süden befinden sich auch einzelne Baumbestände (6 Eichen). Die 6 Eichen weisen folgende Nachfolgend werden die einzelnen Bäume dargestellt:

Tab 1.: Bäume des Flurstückes 804

FLURSTÜCK 804			
Lfd. Nr.	BAUMART	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m
1	Eiche	75	8
2	Eiche	155	10
3	Eiche	155	12
4	Eiche	75 + 90	12
5	Eiche	100 + 140 + 180	14

Tab 2.: Bäume des Flurstückes 807

FLURSTÜCK 807			
Lfd. Nr.	BAUMART	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m
6	Eiche	150 + 110	12

Im Frühjahr 2025 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen- und Landnutzung. Die Klassifizierung der Biotoptypen richtete sich nach den Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg¹ und liegt als Bestandsplan „Biotoptypen“ in einem Maßstab von 1:1.000 vor (s. Anlage) Eine Übersicht der vorkommenden Biotoptypen gibt die folgende Tabelle:

¹ Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, bearbeitet durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2011

Tab 3.: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
hoch	zwei Eichengruppen StU 0,75 m – 1,5 m	07153	Einschichtige oder kleine Baumgruppen 	südliches Plangebiet	
mittel	freiwachsende Ligusterhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze; freiwachsende Hecke aus Feldahorn, Liguster, Hasel, Rosen und einzelner Eiche (StU 0,75 m) entlang der südlichen Grundstücksgrenze	071311	Hecken- und Windschutzstreifen, ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze 	west- und südliches Plangebiet	
gering	Unversiegelte, gemähte und begrünte Flächen, dominiert von verschiedenen Gras- und Ruderalfluren	03249	Sonstige ruderale Staudenfluren 	süd-, öst- und nördliches Plangebiet	
	Stellflächen mit Rasengittersteinen; teilweise begrünt mit ein- und zweijährigen Gras- und Staudenfluren bewachsen	12320 / 12653	Industrie- und Gewerbebrache / teilversiegelter Weg 	zentrales Plangebiet	
	offene Fläche, mit ruderalen und halbruderalen Pionier- rasengesellschaften bewachsen	03220	Ruderale Pionier- rasen, ruderaler Halbtrockenrasen und Queckenfluren	nordwestliches Plangebiet	

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
					
wertlos	Gebäude des ehemaligen Autohandels	12320	Industrie- und Gewerbebrache 	zentrales Plangebiet	
	befestigte Zufahrten mit Betonsteinpflaster des ehemaligen Autohandels	12320 / 12654	Industrie- und Gewerbebrache / versiegelter Weg 	zentrales Plangebiet	
	kleine Lagerfläche, mit Beton befestigt und verschiedene Material, Schutt – und Müllablagerungen	12320 / 12740	Industrie- und Gewerbebrache / Lagerflächen 	zentrales Plangebiet	
Schutzstatus: § Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG §§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG () in bestimmten Ausbildungen geschützt					

2.2.2 Umgebungssituation des Plangebietes

Das Plangebiet selbst grenzt an weiteren Einzelhandelsbetrieben an. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich „Am Mühlengraben“. Südlich vom Plangebiet befinden sich Betriebe von KiK und Getränke Hoffmann sowie dem Lidl-Markt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Am Mühlengraben, weiter nordwestlich davon befinden sich REWE- und ein Tedi-Markt. An der Straße „Am Mühlengraben“ Ecke „L 70“ soll zukünftig der Verlagerungsstandort von REWE entwickelt werden (aktuell Freifläche). Auf der ehemaligen Fläche der Firma Öl & Filter, nordöstlich des Plangebiets, soll der neue Lidl-Standort entwickelt werden, die planungsrechtliche Zulässigkeit ist bereits durch einen Bebauungsplan vorhanden. Westlich des Plangebiets grenzen Wohnbebauungen an.

Östlich, auf der anderen Straßenseite der L70, befindet sich eine Tankstelle.

2.3 Verkehrserschließung

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Kreisverkehr.

Die Zufahrt des künftigen Fachmarktzentrums soll über die Bestandszufahrt des ehemaligen Autohauses über die Straße Am Mühlengraben erfolgen.

Eine weitere Erschließung könnte über das vorhandene Einzelhandel-Areal südlich des Plangebietes, an der vorhandenen Zufahrt zum Getränke-Hoffmann / KiK, erfolgen bzw. mit genutzt werden. Diese Zufahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstück 453 & 454 der Flur 2 in der Gemarkung Trebbin).

Dies ist aber für das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich, sollte aber auch nicht ausgeschlossen werden.

2.3.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in dem die geplante Erschließung des Einzelhandelsstandorts und die Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Straßennetz verkehrsplanerisch bewertet wurden. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass in Summe der Ein- und Ausfahrten mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.008 Fahrzeugen zu rechnen ist. Davon entfallen ca. 128 Kfz/h auf die bemessungsrelevante Spitzenstunde. Diese Verkehre entstehen allerdings nicht komplett neu. Für einen Teil der Kundenverkehre ist davon auszugehen, dass eine Unterbrechung einer ohnehin im Zuge der angrenzenden Landesstraßen stattfindenden Fahrt erfolgt. Wird der sog. Mitnahmeeffekt berücksichtigt, ergeben sich in der Spitzenstunde ca. 90 Kfz/h (Summe der Ein- und Ausfahrten), die durch den Einkaufsstandort lokal tatsächlich neu induziert werden.

Des Weiteren wurde für den Knotenpunkt (Kreisverkehr) und dem Anschlusspunkt der geplanten Fachmarktzeile die Verkehrsqualität bewertet. Hierzu wurden Bestandsverkehrsdaten sowie prognostizierte Verkehrsaufkommen als Grundlage herangezogen.

Dabei wurde festgestellt, dass mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Fachmarktzeile die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht eingeschränkt ist und mit Qualitätsstufe A bewertet wurde. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert die Knotenpunkte passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering. Dies gilt im Übrigen auch bei Umsetzung des benachbarten Bebauungsplanes „LIDL-Markt Trebbin Am Kulturhausweg“.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist daher kein zusätzlicher Handlungsbedarf zur Sicherung der Erschließung erkennbar.

Ferner befasste sich die Verkehrsuntersuchung auf die Prüfung der Sichtfelder für die Anbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes. Dabei wurde festgestellt, dass die drei vor-

handenen Parkbuchten/ -plätze der unmittelbaren östlich und westlich der Ein- und Ausfahrt zu reduzieren sind und eine Verschiebung des Beginns der bestehenden Tempo-30-Zone in Richtung Kreisverkehr zu empfehlen ist.

Die genannten Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung können im Bebauungsplan gem. dem Katalog des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden. Bezüglich der Reduzierung der Parkbuchten signalisierte bereits die Stadt Trebbin, dass eine Reduzierung möglich ist, wenn im gleichen Umfang auf den Flächen des Fachmarktes Stellplätze zur öffentlichen Nutzung unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird dies in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend vereinbart.

Eine Umsetzung der Erweiterung des Tempolimits 30 bis zum Kreisverkehr ist zum einen aufgrund des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und zum anderen durch den bodenrechtlichen Bezug von Festsetzungen nicht regelbar. Die Straße „Am Mühlengraben“ ist Gemeindestraße. Demnach können durch die Straßenverkehrsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die Einrichtung von Tempo-30-Zonen basierend auf die Straßenverkehrsordnung (StVO) festgelegt werden. Hierzu ist grundsätzlich eine verkehrsrechtliche Erlaubnis durch die Gemeinde bei der o.g. Behörde einzuholen und die Gründe darzulegen. Aktuell wird dies jedoch nicht für das Verfahren des Bebauungsplanes als relevant eingeschätzt. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit sind durch die Umsetzung des Fachmarktes erkennbar.

2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Betriebsführungsgebiet der Dahme-Nuthe-Wasser Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB). Für das Gebiet in Trebbin ist der Wasserver- und Abwasserentsorgungszweckverband Region Ludwigsfelde (WARL) zuständig. Das Plangebiet ist über vorhandene zentrale öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen erschlossen.

Nachfolgend sind die e.g. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen grafisch (blau & ockergelb) dargestellt.



Abb. 2: Lage der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen

Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBK) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Die nächstgelegenen Löschwasserbrunnen befinden sich östlich am Kreisverkehr (nahe Tankstelle, ca. 60m entfernt) an der Straße „Am Kulturhaus“ (2 Brunnen).

Westlich an der Straße „Am Mühlengraben“ befindet sich in etwa 200m Entfernung ein weiterer Löschbrunnen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung mit Berücksichtigung des Löschwasserbedarfs von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gasversorgung, Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar. Gemäß der Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Schutzstreifenbreite der Hochdruckleitung DN200St und DN100St beträgt 4,0 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890 oder einsatzplanung@nbb-netzgesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Der Ansprechpartner für Fragen zu Abstimmungen für Baumaßnahmen im Bereich von Kabel- und Kabelrohranlagen ist die GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Servicecenter Nord, Knoblaucher Chaussee, 14669 Ketzin. Weiterhin ist darauf zu achten, dass vor Baubeginn alle erforderlichen Informationen, zum Beispiel der Termin des Baubeginns, die Bauzeit und möglichen Kabel-/ Systemausfälle, an 443-2425, E-Mail: hotline@gdmcom.de weiter zu geben.

Nachfolgend sind die e.g. Gasleitungen grafisch (rot) dargestellt:



Abb. 3: Lage der Gasleitungen

Hinweis

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an den Leitung/Kabeln der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Elektroenergieversorgung:

Innerhalb des Plangebiets sind unterirdische Stromleitungen vorhanden. Nachfolgend sind diese Leitungen grafisch dargestellt (gelb):



Abb. 4: Lage der Stromleitungen

Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Nachfolgend sind die Telekommunikationslinien grafisch (lila) dargestellt:



Abb. 5: Lage der Telekommunikationslinien

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Am Mühlengraben“ (westlich der B101) der Stadt Trebbin. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist demnach aktuell nach § 30 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Der Bebauungsplan ist seit dem 09.05.1996 rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich des, hier in Rede stehenden, Bebauungsplans „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ ein Gewerbegebiet -eingeschränkt- nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Um der neuen Planungsabsicht Rechnung zu tragen, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dadurch wird klargestellt, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Mühlengraben“ im Geltungsbereich des B-Planes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ außer Kraft treten.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ gem. § 11 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechts über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 1 BauGB nicht gegeben.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Mit Schreiben vom 18.10.2021 hatte die Stadt Trebbin bereits eine Anfrage der Ziele der Raumordnung zur Beurteilung der Planungsabsicht bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gestellt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hatte mit Schreiben vom 16. November 2021 darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Planungsabsicht noch nicht hinreichend zu beurteilen ist.

Der Stadt Trebbin sind keine Funktionen im Zentralen-Orte-System des Landes Brandenburg zugewiesen worden. Gem. G 3.2 LEP HR hat sie somit die Funktionen der Grundversorgung für die Bevölkerung des eigenen Gemeindegebiets zu gewährleisten.

Gem. Ziel Z 3.3 LEP HR wurde die Trebbin im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (> 800 m² Verkaufsfläche) sind gem. Ziel Z 2.6 LEP HR regelmäßig nur in Zentralen Orten zulässig.

Als Ausnahme hiervon enthält Ziel Z 2.12 Abs. 1 LEPHR eine Regelung zur Sicherung der Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Orte, soweit

- eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten wird (unter Beachtung des nachgewiesenen Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde sind ggf. auch Verkaufsflächen von > 1.500 m² für die Nahversorgung möglich),
- 75 % des Sortiments nahversorgungsrelevant sind und
- der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich liegt.

Darüber hinaus ist in den grundfunktionalen Schwerpunkten, nach Ziel Z 2.12 Abs. 2 LEP HR, die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschritten wird. Eine Sortimentsbeschränkung ist hierbei nicht zu beachten.

Der Standort liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Am Mühlengraben“ gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Trebbin. Demnach wird das Kriterium aus Z 2.12 erfüllt.

Weiterhin ist gem. Ziel Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) nachzuweisen, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben die verbrauchernahe Versorgung der angrenzenden Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei ist gem. G 3.2 LEP HR sowie die Begründung zu Z 2.7 LEP HR zu berücksichtigen, dass die Funktion der Nahversorgung sich grundsätzlich nur auf die jeweiligen Standortgemeinde, hier die Stadt Trebbin, beziehen soll.

Für das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten im zentralen Versorgungsbereich „Am Mühlengraben“ erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist (BBE Handelsberatung GmbH, 2022).

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse, bezogen auf die städtebaulichen Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets, konnte festgestellt werden, dass eine überörtliche Ausstrahlung bzw. eine Ausweitung des Marktbereiches unrealistisch ist. Dies begründet sich auf das limitierte Einzelhandelsangebot in Trebbin und der fehlenden stadtübergreifenden Strahlkraft des lokalen Handels sowie des leistungsstarken Einzelhandelsangebots in umliegenden Orten der Region (im speziellen Luckenwalde & Ludwigsfelde).

Diese Einschätzung wurde auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Trebbin widergegeben. Demnach sind *„überörtliche Kaufkraftzuflüsse und eine Beeinträchtigung von Handelsbetrieben in umliegenden, speziell in zentralen Orten, auszuschließen“* (BBE Handelsberatung, 2022).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hatte nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 04.06.2024 den Bebauungsplan zugestimmt und bestätigt, dass mit der angezeigten Planungsabsicht, den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversamm-

lung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.

In der 11. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Regional Havelland-Fläming, bestehend aus textlichem (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 26.09.2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan von der Landesplanungsbehörde genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Stadt Trebbin, hier nur die Kernstadt, ist als ein grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ legt auf Grundlage des LEP HR (Z. 3.3) die regionale Zielfestlegung fest. Demnach erhalten die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile nach LEP HR Z 2.12 zusätzliche Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ohne Sortimentsbeschränkung:

„Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte“

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Abs. 1 getroffenen Festlegungen (Anmerkung: Maximum von 1.500 Quadratmeter Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsbestimmung) hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“

Diese zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit, hier bezüglich des Einzelhandels, kann für die Kernstadt Trebbin als Grundfunktionaler Schwerpunkt umgesetzt werden.

Demnach ist der Bebauungsplan an den Zielen der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Trebbin verfügt über einen Flächennutzungsplan. Mit Bescheid vom 04. August 2017, Az. 80.06.17, hat die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming den von der Stadtverordnetenversammlung Trebbin am 19.07.2017 festgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin in der Fassung vom Mai 2017 gem. § 6 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 3 BauGB unter Ausnahmen von Lagesymbolen und unter zwei Auflagen genehmigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vom 16. August 2017 bestätigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt (Nr. 9/2017, 15. Jahrgang) für die Stadt Trebbin am 20. September 2017 ist dieser Flächennutzungsplan wirksam.

Hinweis auf das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg zur Unwirksamkeit des FNP Trebbin:

Das OVG Berlin-Brandenburg hat in seinem Urteil vom 26.11.2020 (OVG 2 A 28.18) die Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans der Stadt Trebbin lediglich im Hinblick auf die mit der dargestellten Sonderbaufläche "Wind" bezweckte Rechtsfolge des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, d.h. den Ausschluss der Windenergienutzung an anderer Stelle im Gemeindegebiet, festgestellt. Die übrigen Darstellungen und Flächenausweisungen des FNP, einschließlich der mit der Darstellung einer Sonderbaufläche „Wind“ verbundenen Ausweisung von Positivflächen für Windenergieanlagen, sind vom Urteil nicht betroffen.

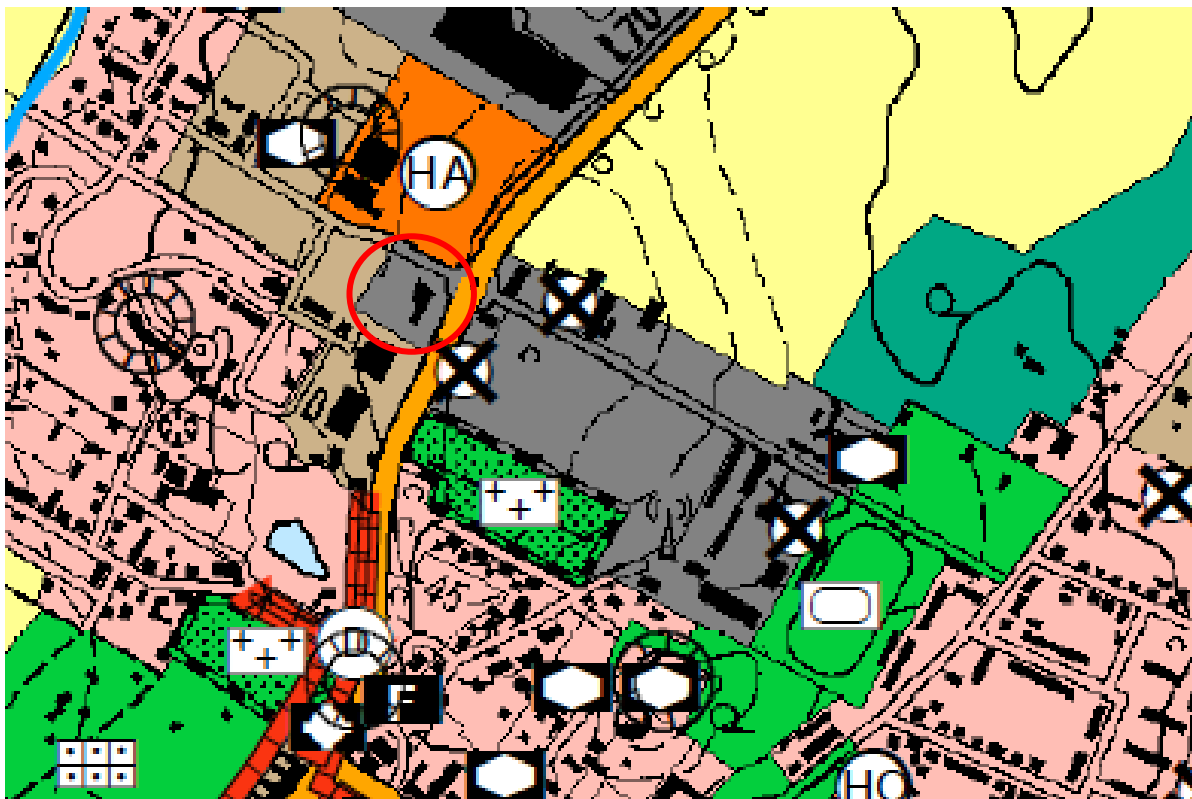


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin

Die zu beplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin als Gewerbefläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ nach § 11 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bau-Planungsrechts über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gegeben.

Die Stadt Trebbin befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren der 3. Änderung. Im Zuge dessen soll auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von einer gewerblichen Baufläche in einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Trebbin sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ folgende Entwicklung vor:

Siedlung:

- Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung,
- Verkehrsanlagen



Abb. 7:Ausschnitt aus dem Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Trebbin

Ein Widerspruch zum Landschaftsplan der Stadt Trebbin ist nicht zu erkennen, da es sich hierbei um Siedlungsflächen handelt. Allerdings sollte im Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem auch der Landschaftsplan fortgeschrieben wird, geprüft werden, ob die ausgewiesene Fläche „Verkehrsanlagen“ im Entwicklungsplan in „Sonderbauflächen“ (graue Darstellungsfläche) korrigiert wird.

3.4 Benachbarte und betroffene Bebauungspläne

Aktuell befinden sich fünf rechtskräftige Bebauungspläne in der räumlichen Nähe dieses Vorhabens.

3.4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

B-Plan „Am Mühlengraben – westlich der B101“:

Nördlich, westlich, südlich und im Plangebiet selbst, erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 2,4 ha der Bebauungsplan „Am Mühlgraben – westlich der B101“ vom Oktober 1994. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete sowie Gewerbe- und Sondergebiete fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ ein Gewerbegebiet -eingeschränkt- nach § 8 BauNVO festgesetzt. Des Weiteren wurde eine private Grünfläche sowie ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg (Flurstück 804, Flur 2, Gemarkung Trebbin) festgelegt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Unabhängig davon wurde eine Regelung getroffen, dass in diesem überplanenden Gewerbegebiet die Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf 2, die Traufhöhe auf max. 7,00 m festgelegt. Des Weiteren wurde die Stellung der baulichen Anlage definiert, hier das Gebäude bzw. die Firstrichtung (in Richtung Nord-Süd). Das festgesetzte Baufenster hat eine Flächengröße von ca. 2.350 m², in dem Hauptanlagen gebaut werden dürfen. Die genannten Festsetzungen sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“, insbesondere die Grundflächenzahl, mit beachtet werden. Allein um dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Breite der privaten Grünfläche zur Straße „Berliner Tor“ beträgt 20,0 m. Auch der festgesetzte Geh- und Radweg auf dem Flurstück wurde innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt. Dieser Grünstreifen hat eine Breite von ca. 11,5 m (gemessen von der südlichen Flurstücksgrenze 804) und verläuft in das Flurstück 807 der Flur 2 in der Gemarkung Trebbin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ überplant im Bestand 3.760 m² des Gewerbegebiets. Unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen des B-Plans „Am Mühlengraben – westlich der B101“ können als Versiegelungsbestand ca. 3.000 m² angerechnet werden, welche bereits durch Maßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt worden sind.

B-Plan „Feuerwehr Trebbin“:

Seit dem 16.01.2019 ist für das Grundstück der Feuerwehr der Bebauungsplan „Feuerwehr Trebbin“ in Kraft getreten. Dabei überplant der Bebauungsplan einen Teilbereich des Bebauungsplans „Am Mühlgraben – westlich der B101“.

Eine Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ kann ausgeschlossen werden, da wie bereits oben genannt, das Vorhaben der Grund- Nahversorgung der anliegenden Bewohner dient.

B-Plan „Versorgungszentrum Trebbin“:

Seit dem 20.07.2022 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Auch hier wurde der Bebauungsplan „Am Mühlengraben – westlich der B101“ in einem Teilbereich überplant.

Der überplante Bereich befindet sich nördlich der Straße „Am Mühlengraben“, direkt gegenüber des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“.

Der Bebauungsplan setzt Sonstige Sondergebiete für den Einzelhandel fest. Zulässig sind Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 730 m², Drogerie und Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.150 m² sowie ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2.070 m² zulässig. Dabei wurden noch weitere Verkaufsflächeneinschränkungen für zentren- und nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und für nicht-zentrenrelevante Sortimente festgelegt.

Eine Beeinträchtigung bzw. ein Konflikt zum Versorgungszentrum ist durch das Vorhaben des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ aktuell nicht erkennbar. Das Vorhaben dient der Grund- und Nahversorgung der anliegenden Bewohner. Beide Bebauungspläne befinden sich im Versorgungsbereich der Stadt Trebbin.

B-Plan „Logistikzentrum Trebbin“:

Weiter nördlich, ebenfalls auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Mühlengraben, grenzt der Bebauungsplan „Logistikzentrum Trebbin“ an. Der Bebauungsplan setzt einen Gewerbestandort fest. Zielstellung ist das Plangebiet als Logistikzentrum des Möbelhandels zu entwickeln. Auf Teilflächen des Bebauungsplanes wurden bereits gewerbliche Anlagen errichtet.

Eine Beeinträchtigung bzw. ein Konflikt zum großflächigen Gewerbestandort ist durch das Vorhaben des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient der Grund- und Nahversorgung der anliegenden Bewohner.

B-Plan „Lidl-Markt Trebbin Am Kulturhausweg“:

Der Bebauungsplan ist seit dem 20.10.2021 rechtskräftig. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei wurden durch die textlichen Festsetzungen klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb grundsätzlich der Grund- und Nahversorgung dient und für den gewählten Bereich zulässig ist.

Eine Beeinträchtigung bzw. ein Konflikt zum B-Plan „Lidl-Markt Trebbin Am Kulturhausweg“ ist durch das Vorhaben des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ aktuell nicht erkennbar. Das Vorhaben dient der Grund- und Nahversorgung der anliegenden Bewohner. Beide Bebauungspläne befinden sich im Versorgungsbereich der Stadt Trebbin.

3.5 Betroffene Satzungen der Stadt Trebbin

3.5.1 Baumschutzsatzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Trebbin zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsteile (Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin), in Kraft getreten am 19.01.2017, zu beachten.

Die im Kapitel 2.2 „Bestand und Umgebung“ aufgelisteten Bäume der Flurstücke 804 und 807 der Flur 2 Gemarkung Trebbin sind dahingehend zu prüfen, ob die Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin geschützt sind.

Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich um sechs Eichen, welche alle die Kriterien des § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin (Stammumfang größer als 60 cm) erfüllen. Diese Bäume zählen daher zu den geschützten Landschaftsbestandteilen.

Im Bebauungsplan sollen als Vermeidungsmaßnahme die zwei Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mittels Festsetzung erhalten werden. Für die drei etwas nördlichen Bäume trifft das nicht zu. Aufgrund der planerischen Zielvorstellung (Fachmarktzentrum) soll zu mindestens hier eine größere planerische Flexibilität gewährleistet werden. Das heißt jedoch nicht, dass die Bäume gefällt werden müssen.

Bei der konkreten Ausführungsplanung ist daher die Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin zu beachten.

3.5.2 Stellplatzsatzung

Die Stadt Trebbin verfügt über eine Satzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung). Der Geltungsbereich dieser Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Trebbin sowie deren Ortsteile und Gemeindeteile. Die Satzung ist bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen bzw. Fahrrädern zu erwarten ist, zu beachten.

Die Stellplatzsatzung gibt Richtzahlen für den Stellplatzbedarf je nach Nutzungsart vor.

Auf Grund des Zieles des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“, die planungsrechtliche Voraussetzung für den ergänzenden Einzelhandel (Fachmärkte) zu schaffen, sind folgende Richtzahlen der Stellplatzsatzung zu berücksichtigen:

Für den Einzelhandel, deren Verkaufsfläche weniger als 800 m² beträgt, ist nach der Anlage 1 der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Trebbin 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche zu berücksichtigen.

Aufgrund, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist, sind in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die genauen Stellplatzanforderungen zu ermitteln und mit der Stadt Trebbin abzustimmen.

Unter Berücksichtigung des Konzepts zum Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Trebbin mit dem o.g. Parameter erfüllt werden kann. Danach sind ca. 42 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

3.5.3 Werbesatzung

Auch die Satzung über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung) der Stadt Trebbin ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarkt Am Mühlengraben 1“ zu beachten. Werbeanlagen gelten im Sinne der BauNVO als Nebenanlagen und sind in dem Baugebiet allgemein zulässig.

Im Baugenehmigungsverfahren ist mit der Stadt Trebbin zu prüfen, welche Werbeanlagen nach der Satzung über die Regelung der Außenwerbung zulässig sind.

3.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.8 Überschwemmungsgebiet

Nach Überprüfung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ist nach geltendem Recht das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.9 Waldflächen

Waldflächen sind im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) nicht betroffen.

3.10 Bodendenkmale

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S.215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- und Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber

hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG)

3.11 Altlasten

Altlasten sind nach dem Fachportal des Landkreises Teltow-Fläming nicht bekannt.

3.12 Kampfmittelverdacht

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3.13 Einzelhandelskonzept der Stadt Trebbin

Die Stadt Trebbin hat im Jahr 2021 ein Einzelhandelskonzept mit Fokus auf die Nahversorgung erarbeiten lassen (Stand 10/2021) und am 15.12.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Mit dem Beschluss ist das Einzelhandelskonzept bei Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des B-Planes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ befindet sich nach dem Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben.

Für diesen Bereich werden folgende Entwicklungszielstellungen formuliert:

- Weitere Qualifizierung des Angebots mit dem Schwerpunkt der Nah- und Grundversorgung, auch im Hinblick auf die bedeutende Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die Stadt im Rahmen des Versorgungsauftrages als grundfunktionalen Schwerpunkt.
- Festlegung als Positivstandort für den großformatigen Einzelhandel in Form von Fachmärkten. Im Bereich des Einzelhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll das B-Zentrum eine Ergänzungsfunktion zum A-Zentrum Innenstadt einnehmen. So ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment prioritär im A-Zentrum Innenstadt anzusiedeln, bei einer Nicht-Umsetzbarkeit eines entsprechenden Planvorhabens kann sekundär eine Ansiedlung am B-Zentrum Am Mühlengraben erfolgen, sofern mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.
- Keine weitere Ansiedlung von kleinteiligeren Einzelhandelsstrukturen, v.a. in Fachgeschäftgröße (v.a. spezialisierte Anbieter oder Optiker und Apotheken) oder zentrenergänzende Funktionen, die als wesentlicher Frequenzerzeuger im ZVB Innenstadt wirken (könnten).
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch den ÖPNV sowie der Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer. In diesem Zusammenhang ist bereits eine deutliche Verbesserung der Anbindung für Radfahrer nach Norden (Richtung Thyrow) sowie über die Straße „Am Kulturhaus“ geplant. In dem Zusammenhang ist auch zu prüfen, in-

wieweit eine Verbesserung der Anbindung für Radfahrer zwischen dem Haupt- und dem B-Zentrum bspw. über Trebbiner Schweiz erreicht werden kann.

- Entwicklungsziel: Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich.

Bei der Aufstellung des B-Planes „Fachmarkt Am Mühlengraben 1“ sind die Entwicklungsziele zu beachten. Aus diesem Grund wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten im zentralen Versorgungsbereich Am Mühlengraben in Trebbin erstellt.

3.14 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten im zentralen Versorgungsbereich wurde von der BBE Handelsberatung GmbH ausgearbeitet.

Im Einzelnen wurden folgende Ansiedlungsoptionen geprüft:

- Getränkemarkt mit max. 650 m² VK,
- Drogeriemarkt mit max. 750 m² VK,
- 2 Textilfachmärkte mit max. 800 m² VK,
- Schuhfachmarkt mit max. 500 m² VK,
- Zoofachmarkt mit max. 600 m² VK,
- Multisortimentsmarkt mit max. 800 m² VK.

Im Gutachten wurde aufgezeigt, welche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Trebbin oder in umliegenden Gemeinden anzunehmen sind.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurden folgende städtebaulichen Auswirkungen im und außerhalb des Einzugsgebietes festgestellt:

3.14.1 Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet

Getränkemarkt:

„Mit der Inbetriebnahme eines zweiten Getränkemarktes in Trebbin sind lediglich für den Bestandsmarkt von Getränke Hoffmann hohe Umsatzverluste zu sehen, für die restlichen Anbieter von Getränken zeigen sich verkraftbare Umsatzzumlenkungen. Die Ansiedlung des zu prüfenden Getränkemarktes wird demnach nicht zu schädlichen versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen“ (BBE, 2022).

Drogeriemarkt:

„Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes sind für die Anbieter von Drogeriewaren – dies sind die vier Lebensmittelmärkte in Trebbin – keine schädlichen Umsatzverluste zu sehen. Die Inbetriebnahme eines entsprechenden Marktes würde – im Gegenteil – zu einer Attraktivierung des lokalen Angebots und einer verstärkten Kaufkraftbindung vor Ort führen, wovon auch der lokale Bestands-handel partizipieren kann“ (BBE, 2022).

Textilmärkte:

„Auf Grund des hohen abfließenden Nachfragepotenzials bestehen für alle örtlichen Bekleidungsanbieter sehr gute Umsatzchancen; auch nach einer Erhöhung der Textilverkaufsflä-

che sind negative Auswirkungen auf bestehende Betriebe auszuschließen. Ferner zeigen die Innenstadtbetriebe eine andersartige Positionierung (Fachmarkt vs. Fachgeschäft) auf, so dass keine messbaren Auswirkungen für diese Anbieter und folglich keine Schädigung des Innenstadtbereiches zu erwarten sind“ (BBE, 2022).

Schuhmarkt:

Hinweis: Im Februar 2026 erfolgte eine Überarbeitung des Gutachtens, da sich in der Trebbiner Innenstadt ein Schuhgeschäft abgesiedelt hat. Aus diesem Grund wurden die Aussagen zum Schuhfachmarkt aktualisiert:

„In Trebbin war zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenerhebung im November 2022 ein innerstädtisches Schuh-fachgeschäft mit rd. 50 m² Verkaufsfläche ansässig. Der Betrieb wurde von der Inhaberin Ende des Jahres 2025 geschlossen, so dass in diesem Segment überhaupt kein Angebot mehr in Trebbin vorhanden ist.

Die Nachnutzung des Ladengeschäftes in der Berliner Straße ist durch einen Dienstleistungsbetrieb geplant, so dass eine einzelhandelsfremde Nachnutzung erfolgen wird; eine branchengleiche Übernahme dieser Gewerbefläche zeigt sich somit nicht.“

Im Schuhhandel ist überhaupt kein Anbieter in Trebbin vorzufinden.

„Die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes kann keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben, da hier kein Anbieter mit Schuhwaren vorzufinden ist.“

Zoomarkt:

„Nach der Inbetriebnahme eines Zoomarkts sind speziell auf Grund der niedrigen Erlöse keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestandshandel in Trebbin zu erwarten. Die Umsatzprognose für einen entsprechenden Betrieb deutet auf sehr geringe Erlöse hin. Auf Grund des limitierten Nachfragevolumens und der sich daraus ergebenden geringen Umsätze erscheint die Ansiedlung eines speziellen Fachmarkts wirtschaftlich unrentabel“ (BBE, 2022).

Multisortimentsmarkt:

„Nach dem Markteintritt eines Multisortimentsmarktes sind insbesondere für die Innenstadtbetriebe keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten; die Wettbewerbsadressanten liegen außerhalb des Trebbiner Zentrums. Maßgeblich betroffen sind beiden konzeptgleichen Filialen von Tedi und von Groschenmarkt, auf Grund der Positionierung der Betriebe erscheint ein Rückzug jedoch unwahrscheinlich.“ (BBE, 2022).

3.14.2 Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes

„Mit der Ansiedlung der prüfungsrelevanten Fachmärkte werden keine negativen Auswirkungen auf umliegende Städte – speziell nicht auf zentrale Orte – im regionalen Umfeld von Trebbin ausgelöst. Die zurückgeholte Kaufkraft, die aus der legitimen Kaufkraftbindung vor Ort resultiert, wird auf Grund der breiten räumlichen Streuung über verschiedene Handelsstandorte keine negativen Auswirkungen auslösen, zumal auch die geplanten Fachmärkte keine messbare überörtliche Ausstrahlung über Trebbin hinaus induzieren können. Das zent-

ralörtlich abgestufte Versorgungssystem in der Region wird daher nicht beeinträchtigt“ (BBE, 2022).

Vertiefende Betrachtungen können aus dem Gutachten der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten im zentralen Versorgungsbereich Am Mühlengraben entnommen werden, welche als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Plangebiet mit dem Vorhaben zur Ansiedlung von Fachmärkten sich räumlich in die Einzelhandelskonzeption der Stadt Trebbin einfügt. Das Vorhaben entspricht auch funktional den Maßgaben dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, da der zentralen Versorgungsbereich Am Mühlengraben als positiver Standort für den großformatigen Einzelhandel in Form von Fachmärkten festgelegt ist.

3.15 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Untersuchungen der Artengruppen Reptilien, hier Zauneidechse, und Brutvögel durchgeführt. Die faunistischen Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt. Die Bewertungen und Beurteilungen können auch aus dem Umweltbericht, welcher Bestandteil dieser Begründung ist, entnommen werden.

An dieser Stelle wird lediglich erwähnt, dass keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse gefunden werden konnten.

Innerhalb des ehemaligen Autohauses brütete einzig und allein der Hausrotschwanz (*Ph. ochruros*). Andere Brutvogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

3.16 Entsorgung von Abfällen

Abfälle die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gem. §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gem. §15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

3.17 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage in einem gewerblich und vom Einzelhandel geprägten Gebiet und der angestrebten Nutzung als Einzelhandelsstandort ist davon auszugehen, dass es zu keine schädlichen Umweltauswirkungen kommen wird. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung u.a. ein Seniorenzentrum sowie Wohnnutzungen im Bestand vorhanden.

Gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlengraben“ - Gebiet westlich der B101 befinden sich die eben genannten Nutzungen in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO. Die direkt angrenzenden Mischgebiete und dessen Baugrenzen liegen ca. 30 m vom geplanten Fach-

markt entfernt. Das genannte Seniorenzentrum liegt in Richtung Westen vom geplanten Fachmarkt ca. 120 m entfernt. Von einer Lärmbeeinträchtigung des Seniorenzentrums wird aufgrund der Entfernung nicht ausgegangen.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neustrukturierung von Einzelhandelsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht zu erwarten.

Nichts desto trotz ist die Verträglichkeit der Anlage auf die Nachbarschaft, hier die südlich und westlich angrenzenden Mischgebiete, einwirkenden, betrieblichen Emissionen zu betrachten, die durch die betriebstypischen Arbeitsweisen entstehen. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Grundsätzlich sind im Bereich der städtebaulichen Planung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Allerdings richten sich diese Orientierungswerte der DIN 18005-1 auf die Lärmart: Verkehrslärm. Da hier im Bebauungsplan keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen und keine schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt werden, sind in diesem Einzelfall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) anzuwenden.

Gem. TA-Lärm liegen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (Schutzanspruch) bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes Fachmärkte zu realisieren und dafür entsprechende Festsetzungen (Sortimentsbeschränkungen) vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass sich die Betriebszeiten der künftigen Fachmärkte zwischen 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr richten werden. Diese Annahme begründet sich auf den vorhandenen Bestand von Fachmärkten in der näheren Umgebung und dessen Öffnungszeiten (z.B. Tedi GmbH, Getränke Hoffmann bzw. auch der noch bestehende Lidl-Markt).

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass keine betriebsbedingten Verkehrsbewegungen auch durch An- und Abfahrten des künftigen Personals vor und nach den Öffnungszeiten der Fachmärkte im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (als Nachts) erfolgen werden.

Demzufolge sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) in der Nacht zu erwarten.

Auch für den Tagzustand sind weitere Schutzansprüche für die angrenzenden Mischgebiete auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aktuell nicht notwendig. Dies begründet sich auf die Nutzungsart, hier spezifisch die Fachmärkte, welche einzelbetrachtet kleine Verkaufsflächen aufweisen werden. Auch durch die Anordnung des festgelegten Baufensters werden planerische Maßnahmen ergriffen, um den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzung (Mischgebiet) zu entsprechen. Dabei wird deutlich, dass durch die Festlegung des Baufensters davon ausgegangen werden kann, dass ein lärmrobuster Baukörper (Fachmärkte) eine entsprechende Abschirmung zu den geplanten Stellplätzen im östlichen und nördlichen Geltungsbereich sicherstellt. Demnach werden die vorhandenen westlich und südwestlich angrenzenden Mischgebiete durch den „lärmrobusten Baukörper“ von Anlagengeräusche des ruhenden Verkehrs, wie Türeenschlagen, Anlassen des Motors, Stimmgewirr, An- und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb i.S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) weitestgehend abgeschirmt. Dies trifft auch auf den grundsätzlichen Verladebetrieb zu. Anders als bei Nahversorgungsmärkten werden für den Fachmarkt keine Anlieferungs-zonen im klassischen Sinne benötigt. Die Anlieferung erfolgt über die nördliche Zufahrt und

erstreckt sich über die geplanten Zuwegungen der Stellplätze im östlichen Geltungsbereich zu den einzelnen Eingangsbereichen der Fachmärkte. Demnach gilt für den Verladebetrieb im Sinne das Gleiche wie zu den Stellplätzen (Fachmärkte = lärmrobuster Baukörper).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der resultierende Störgrad des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Fachmärkte“ weiterhin eine harmonische Gebietsabstufung gem. des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG entspricht.

Aus den o.g. Gründen kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit dem Stand der Technik, sowohl Maßnahmen an der Schallquelle als auch solche auf dem Ausbreitungsweg, soweit in engem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Schallquelle umgesetzt (Lärmminderung).

3.18 Luftfahrtrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB).

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das Vorhaben berührt, da sich das Plangebiet unterhalb des östlichen Anflugsektors der (Haupt)Start- und Landebahn 07/25 des Verkehrslandeplatzes (VLP) Schönhagen befindet.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen von Flugsicherungseinrichtungen nach § 18a LuftVG nicht zu erwarten sind.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

4. Planinhalt

4.1 Intention der Planung

Der geplante Standort soll als attraktives Fachmarktzentrum mit Nahversorgungs-Charakter, jedoch ohne Lebensmitteleinzelhandel, entwickelt werden. Im Rahmen der Neupositionierung dieses Versorgungsbereiches ist nach der Lidl-Absiedlung (vgl. Kapitel 3.4 unter B-Plan „Lidl-Markt Trebbin Am Kulturhausweg“) ein Rückbau der beiden bestehenden Fachmarktgebäude (Lidl + KIK/Getränke Hoffmann) und eine Neubebauung mit einen großflächigen Lebensmittelmarkt angedacht. Die Verkaufsfläche der neu geplanten Fachmarktzeile soll um die 1.700 m² betragen, wobei die einzelnen Betriebe jeweils eine Fläche unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel haben sollen. Aufgrund der angestrebten Gesamtverkaufsfläche sind auch die anderen Nutzflächen (Lager-, Büro-, Sanitärräume, etc.) zu berücksichtigen, so dass eine Gesamtfläche der baulichen Anlage von ca. 2.200 m² benötigt wird.

Des Weiteren soll die Zufahrt des künftigen Fachmarktzentrums über die Bestandszufahrt des ehemaligen Autohauses über die Straße Am Mühlengraben erfolgen.

Nachfolgend ist das Nutzungskonzept entsprechend dargestellt:

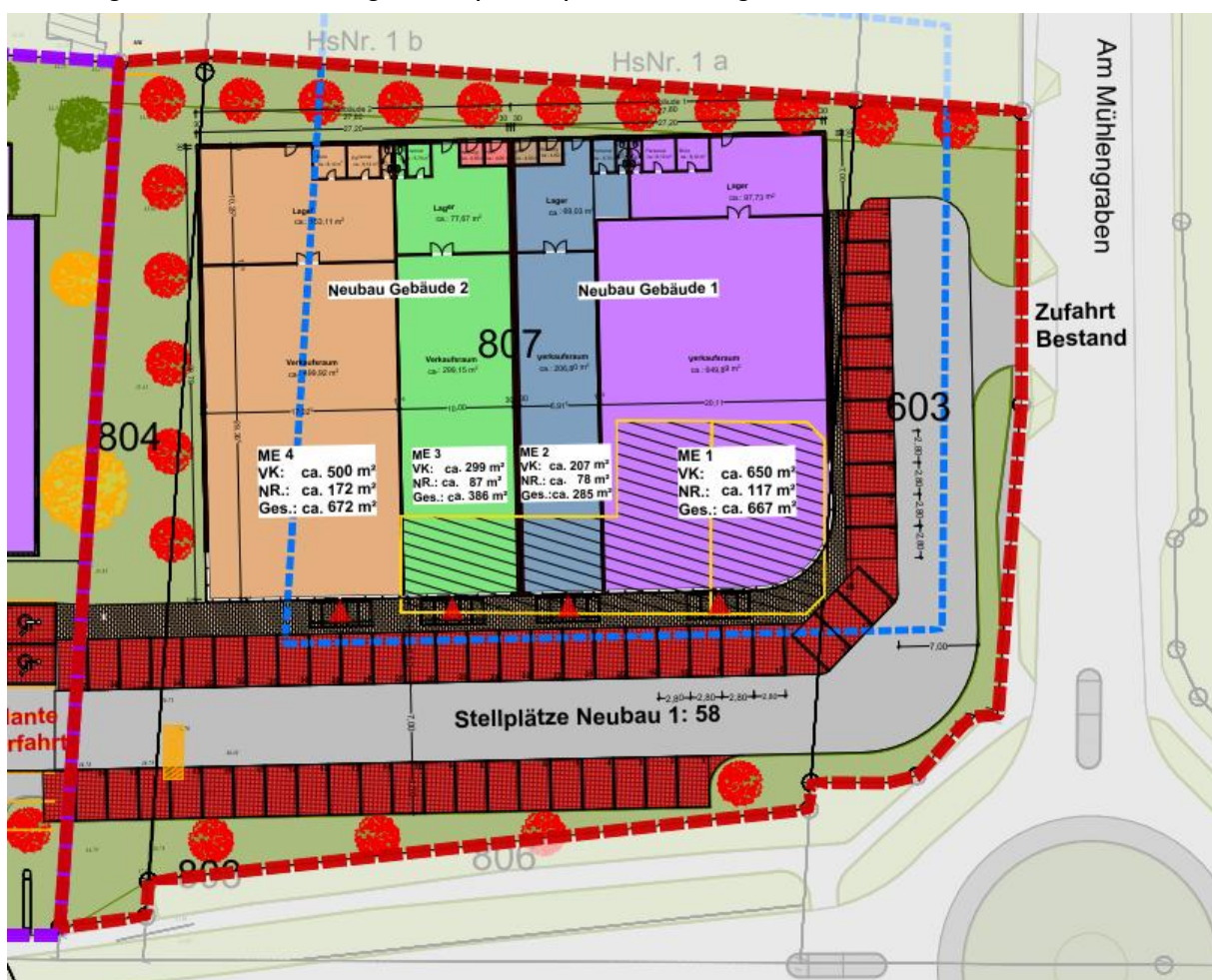


Abb. 8: Nutzungskonzept Stand Februar 2025

4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Es ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums vorgesehen, wobei die einzelnen Betriebe jeweils eine Fläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ($< 800 \text{ m}^2$) entwickelt werden sollen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trebbin und des erstellten Gutachtens der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten am zentralen Versorgungsbereich „Am Mühlengraben“ sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes klarstellen, welche Fachmärkte zulässig sein sollen. Dabei sind insbesondere die Ziele der Raumordnung zu beachten. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich weitestgehend an den bestehenden Einzelhandel orientieren, aber zugleich planerische Freiheit für die nachfolgende Planungsebene (Baugenehmigung) gewährleisten. Der Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine Angebotsplanung, in dem die Stadt Trebbin sich einen gewissen Gestaltungsspielraum offen halten möchte. Die Satzungen zum Baumschutz sowie zu den Stellplätzen der Stadt Trebbin sind zu beachten.

5. Wesentlicher Planinhalt

5.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur allgemeinen Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes wird nach § 11 BauNVO der Begriff „Fachmärkte“ ausgewiesen:

1.1 Das Sondergebiet „Fachmärkte“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 800 m^2 nicht überschreiten.

1.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Genussmittel (Getränke), Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederwaren, Zoologischer Bedarf, Schuhe,
- Sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10% der zugelassenen betriebsbezogenen Verkaufsfläche.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen können im Rahmen dieser Festsetzung verschiedene Fachmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m^2 realisiert werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten Am Mühlengraben wurden die Sortimente Genussmittel (Getränke), Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederwaren und Zoologischer Bedarf, Schuhe und ein Multisortimentsmarkt nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trebbin festgesetzt.

Des Weiteren lässt der Bebauungsplan durch die Festsetzung, dass sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10 % der zugelassenen betriebsbezogenen Verkaufsfläche zu. Durch diese Festsetzung können die Fachmärkte weitere Sortimente, hier zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante & nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentsliste für die Stadt Trebbin, als Randsortimente anbieten.

Diese Regelung berücksichtigt einerseits städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Stadtgebiet vermieden werden, andererseits werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler berücksichtigt. Mit der Möglichkeit eines begrenzten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissen Umfang erweitern und abrunden. Zudem wird sich auch an die Vorgaben zu den Zielen der Raumordnung gehalten. Die Begrenzung des Angebots der Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche entspricht bei einer max. Verkaufsfläche von 800 m² einem Verkaufsflächenanteil von 80 m². Durch die konkrete Bestimmung der Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Fachmärkte“ fügt sich der hier zugelassene Einzelhandel räumlich in die Einzelhandelskonzeption der Stadt Trebbin ein.

Um klarzustellen welches Angebot ein Multisortimentsmarkt beinhaltet, erfolgt auf der Planzeichnung, unter Hinweise, folgende Anmerkung:

Begrifflichkeit Multisortimentsmarkt

Das Angebot eines Multisortimentsmarktes beinhaltet i.d.R. zwischen 70 bis 80 % aller Warengruppen des Einzelhandels.

Die sog. Multisortimentsmärkte decken fast die gesamte Breite des Einzelhandels ab, es werden jedoch i.d.R. keine pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Computer, Uhren/Schmuck, Optik, Schnittblumen, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Kinderwagen, Möbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände oder Frischewaren geführt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet „Fachmärkte“ wurde eine **Grundflächenzahl von 0,8** festgesetzt. Die getroffene Festsetzung der GRZ lässt die max. Zulässigkeit nach den Orientierungswerten der BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet zu.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet eine Oberkante mit maximalen Meterangaben über DHHN2016 festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der künftigen baulichen Anlagen orientiert sich dabei auf die vorhandene Geländehöhe innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Unter Berücksichtigung der Lage in einem vom Einzelhandel geprägten Gebiet soll die Höhe der baulichen Anlagen 9 m betragen. Entsprechend ist das Baufeld im Plangebiet mit einer Oberkante von max. 55.0 m über NN definiert. Mit diesen Höhenfestsetzungen sind untere Bezugspunkte nicht erforderlich. Ein unterer Bezugspunkt soll in diesem Einzelfall

nicht bestimmt werden, da davon ausgegangen werden muss, dass durch die Baufeldfreimachung und den Abrissarbeiten des bestehenden Areals sich die Bauflächen sich grundsätzlich verändern. Weitere Orientierungspunkte, wie z.B. Straßenverkehrsflächen (hier vorhandene Fahrbahnen), sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher liegt die Bezugnahme der Höhe der baulichen Anlagen auf NHN im DHHN2016. Mit der Höhenfestsetzung wird dem Ortsbild mit den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Rechnung getragen.

Des Weiteren wird eine Regelung getroffen, dass ausnahmsweise das Höchstmaß der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen wie folgt überschritten werden darf:

2.1 Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist im Sonstigen Sondergebiet "Fachmärkte" durch gebäudetechnische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig.

Mit der Ausnahmefestsetzung zur Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe durch gebäudetechnische Anlagen wird Bezug genommen auf die permanenten technischen Weiterentwicklungen und die sich stets ändernden Anforderungen an solche Anlagen (Stand der Technik). Hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Da für die geplante Nutzung durch Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben eine mehrgeschossige Bebauung an dieser Stelle weder erforderlich noch zweckdienlich ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO die höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse mit I** festgesetzt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Eine Bauweise wird städtebaulich aufgrund der getroffenen Festsetzungen, vor allem durch die Festlegung der Baugrenzen, als nicht erforderlich angesehen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird dadurch die Möglichkeit gegeben, dass verschiedene Bautypen entwickelt werden können, die die zugelassenen Fachmärkte in ihrer Kubatur nicht einschränken. Das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) wurde entsprechend dimensioniert, dass die vorhandenen Baufluchten der benachbarten Grundstücke weitestgehend beachtet werden.

Enthält der Bebauungsplan keine Festlegung, kann der Bauherr – selbstverständlich im Rahmen der sonstigen Festsetzungen – die Bauweise frei wählen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) auf dem Grundstück geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

5.1.4 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gasleitungen (DN200St und DN100St) mit einem Betriebsdruck >4 bar.

Die Schutzstreifenbreite der Hochdruckleitung DN200St und DN100St beträgt 4,0 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Aus den eben genannten Gründen ist es daher erforderlich innerhalb der Leitungsrechtsfläche, welche den 4m Schutzstreifen berücksichtigt, bauliche Anlagen auszuschließen. Ausgenommen sind hiervon Erschließungsanlagen, wie Zuwegungen oder in diesem Fall auch Stellplätze. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten. Der Versorgungsträger hat durch das festgesetzte Leitungsrecht jederzeit die Möglichkeit an die Gasleitungen, z.B. für Instandsetzungen, notwendige Maßnahmen durchzuführen.

3.1 Auf der Fläche L1 (hier Leitungsrechtsfläche) sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Erschließungsanlagen die dem Sonstigen Sondergebiet dienen.

5.1.5 Verkehrsfläche

Der östliche und nördliche Geltungsbereichsgrenzverlauf des Baugebietes Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ tangiert die Straßen „Am Mühlengraben“ und die Landesstraße „L70“. Damit auch die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes gesichert ist, ist der Geltungsbereich an dieser Stelle zugleich Straßenbegrenzungslinie (vgl. Planzeichnung Buchstaben A - H):

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G und H zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Zudem wird entlang der östlichen und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze“ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die bestehende Einfahrt an der Mühlenstraße wird davon ausgenommen. Die Festsetzung ist erforderlich, um keine weiteren Zufahrten entlang der L70 und der Straße „Am Mühlengraben“ zu ermöglichen und so den vorhandenen Verkehr am bestehenden Kreisverkehr nicht zu gefährden. Durch die Festsetzungen sollen unter anderem „Staubildungen“ bei An- und Abfahrten des Geländes vermieden werden.

5.1.6 Gehrecht

Für die private Grünfläche wird noch folgendes Nutzungsrecht festgesetzt:

5.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen

Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.2 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Durch die Festlegung, die private Grünfläche für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, werden für die angrenzenden Wohnbebauungen (westlich des Plangebiets) kurze Wege zum Einkaufen sichergestellt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen durch den Versorgungsträger weiterhin für die Unterhaltung der Anlagen betretbar bleiben müssen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass dieses Recht durch die Festsetzung im Bebauungsplan noch nicht allein begründet wird. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung und ggf. der Abwicklung entsprechender Entschädigungen.

5.1.7 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baumgruppen. Zwei Bäume davon befinden sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und sollen erhalten werden. Für die anderen Bäume werden keine Erhaltungsfestsetzungen definiert. Die nicht Berücksichtigung als Erhaltung der Bäume begründet sich dahingehend, dass für die städtebauliche Planung des Fachmarktzentrums eine größtmögliche Planungsflexibilität berücksichtigt werden soll. Das heißt jedoch nicht, dass die Bäume gefällt werden müssen.

Bei der konkreten Ausführungsplanung ist daher die Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen

Der Bebauungsplan „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ bereitet durch die Festlegung des Sonstigen Sondergebietes und der GRZ von 0,8 Neuversiegelungen vor, die im Umfang des bestehenden Bebauungsplanes (hier: „Am Mühlengraben – Gebiet westlich der B101“) nicht zulässig und demnach nicht ausgeglichen sind.

Durch die Aufstellung des B-Plans „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ werden 890 m² Neuversiegelungen vorbereitet. Der Eingriffsverursacher ist nach § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Gem. den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) sollen vorrangig Neuversiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen ersetzt bzw. ausgeglichen werden. Diese Arbeitshilfe dient als Orientierung für die zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros. Sie ist als Empfehlung zum Vorgehen in der Vollzugspraxis konzipiert, wobei begründete Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen möglich bleiben.

Dies wäre hier der Fall. Um den Umwelt- sowie dem Klimaschutz bei der Umsetzung des Planvorhabens ausreichend Rechnung zu tragen, sollen Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen werden. Neben den bekannten positiven Effekten durch Anpflanzungen von Bäumen, wie der Verbesserung des Kleinklimas, Abkühlungen, etc., können auch Sichtschutzaspekte für die angrenzenden Wohnbebauungen erzielt werden. Die konkrete Verortung der Baumanpflanzungen soll jedoch nicht erfolgen. Dies begründet sich unter anderem auf die planerische Zurückhaltung von unnötigen Festsetzungen in der Bauleitplanung. Innerhalb der konkreten Ausführungsplanung können z.B. auch Baumanpflanzungen innerhalb der Parkplätze umgesetzt werden, welche wiederum als „Schattenspende“ dienen können. Daher ist es aus planerischer Sicht sinnvoll, neben den o.g. Punkten, auch mit der Festsetzung den erhöhten neuen Versiegelungswert auszugleichen. Hierzu wurde das Merkblatt „Eingriffe in Natur und Landschaft“ des Landkreises Teltow-Fläming herangezogen. In der textlichen Festsetzung sind demnach die Mindestanforderungen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Neuversiegelung erfüllt (1 Laubbaum pro 50 m² Neuversiegelung).

Daher wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, StU 12 - 14; Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm mindestens 8 cm Umfang) zu pflanzen. Dabei werden die Arten aus der Artenliste 1 empfohlen.

5.1.8 Private Grünfläche

Im südlich-westlichen und westlichen Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung dient in Verbindung mit der Erhaltungsfestsetzung der zwei Bäume als Pufferstreifen. Demzufolge wird dem Vermeidungsgebot gem. BNatSchG Rechnung getragen. Des Weiteren soll mit dieser Festlegung die Zuständigkeit der Unterhaltung der Grünflächen dem Eigentümer und nicht der Gemeinde übertragen werden. Darüber hinaus befindet sich die festgesetzte und geplante Grünfläche bereits im privaten Eigentum (Vorhabenträger). Nichts desto trotz soll diese festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ gekennzeichnet werden und für die Allgemeinheit zugänglich sein. In Verbindung mit dem festgesetzten Gehrecht soll der Zugang der westlich angrenzenden Wohnbebauungen zum Sondergebiet weiter ermöglicht werden. Ferner kann im Sinne der kurzen Wege der Versorgungsbereich für die anliegenden Bewohner zu Fuß bzw. mit Rad schneller erreicht werden.

Auch die vorhandene Hecke im westlichen Geltungsbereich, angrenzenden an der benachbarten Bebauung, wird mit der Festsetzung der privaten Grünfläche „Gehölzstrukturen“, erhalten. Eine Anbindungsfestsetzung zur weiteren Sicherung der vorhandenen Heckenstrukturen wird städtebaulich als nicht erforderlich erachtet. Auch gemäß der Biotopkartierung ergibt sich keine Notwendigkeit, die vorhandene Hecke als Erhaltung festzusetzen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Hecke als mittel bewertet.

Beide Grünflächen werden mit Hilfe dem Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ entsprechend unterteilt.

5.2 Hinweise

5.2.1 Begrifflichkeit Multisortimentsmarkt

Das Angebot eines Multisortimentsmarktes beinhaltet i.d.R. zwischen 70 bis 80 % aller Warengruppen des Einzelhandels.

Die sog. Multisortimentsmärkte decken fast die gesamte Breite des Einzelhandels ab, es werden jedoch i.d.R. keine pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Computer, Uhren/Schmuck, Optik, Schnittblumen, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Kinderwagen, Möbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände oder Frischewaren geführt.

5.2.2 Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Trebbin zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsteile (Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin), in Kraft getreten am 19.01.2017. Die Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin ist zu beachten.

5.2.3 Stellplatzsatzung der Stadt Trebbin

Bei der Errichtung notwendiger Stellplätze ist die Satzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Trebbin, in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

5.2.4 Artenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

5.2.5 Klarstellung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbu-

ches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (Bebauungsplan „Am Mühlengraben“ - Gebiet westlich der B101 in Kraft getreten am 26.01.1995).

5.2.6 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung (Abriss, Gehölzentfernung, Bodenabschiebung, etc.) muss in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden.

Auf Ebene des Bauantrages muss als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes ein Nischenbrüterkasten am Neubau angebracht werden.

5.3 Flächenbilanz

Tab 4.: Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Fläche Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“	4.862 m²
• mögliche Versiegelung GRZ von 0,8	3.890 m ²
Private Grünflächen	538 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.400 m²

III. Umweltbericht

6. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die zu beplanende Fläche gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ festgesetzt werden.

Bei der Ansiedlung von Fachmärkten soll es sich einerseits um die Verlagerung von zwei bestehenden, südlich des Plangebietes befindlichen Märkten (KiK/Getränke Hoffmann), andererseits sollen unter Umständen auch weitere Fachmärkte, bedarfsgerecht, angesiedelt werden. Der Verlagerungsbedarf ergibt sich aus der anstehenden Umsiedlung des Discounters Lidl (rechtskräftiger benachbarter Bebauungsplan) sowie aus den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trebbin.

Der geplante Standortbereich der Fachmärkte ist, gem. dem Einzelhandelskonzept, räumlich funktionsgerecht in die lokalen Einzelhandelsstrukturen eingebunden (zentraler Versorgungsbereich).

6.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Art und der Umfang (das Maß) der baulichen Nutzung sind den Kapiteln 5.1.1 und 5.1.2 zu entnehmen. An dieser Stelle sei nur erwähnt, dass durch den Bebauungsplan unter anderem ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ festgesetzt wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,8 festgelegt.

6.3 Bedarf an Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zu Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen. Der Bebauungsplan bereitet auf einer „brachliegenden Fläche“, indem

sich noch ein leerstehendes Autohaus samt Nebenanlagen befindet, die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Fachmarktzentrum vor. Dabei wird die Wiedernutzbarmachung der Fläche vorbereitet. Durch die Wiedernutzbarmachung der anthropogenen vorbelasteten Fläche wird das „hinein“ planen bzw. bauen in den Außenbereich, welcher vom Grundsatz von Bebauungen freizuhalten ist (Ausnahme privilegierte Vorhaben), vermieden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ ist folgende max. Versiegelung möglich:

Tab 5.: Max. Versiegelung im Geltungsbereich

Art der Fläche	Größe (gerundet)
<i>Fläche Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“</i> • mögliche Versiegelung GRZ von 0,8	4.862 m² 3.890 m ²

Durch die getroffene Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit einer Flächengröße von ca. 4.862 m² und einer GRZ von 0,8 ist eine max. Versiegelung von ca. 3.890 m² innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Durch die bereits ehemalige Nutzung als Gewerbestandort (Autohaus) ist der Boden innerhalb des Geltungsbereiches bereits durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ überplant im Bestand 3.760 m² des vorhandenen Gewerbegebiets. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans „Am Mühlengraben – westlich der B101“ können als Versiegelungsbestand ca. 3.000 m² angerechnet werden. Diese Versiegelungen wurden bereits im Verfahren des e.g. B-Planes durch Maßnahmen ausgeglichen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Bebauungsplan eine **zusätzliche Neuversiegelung von 890 m²** vorbereitet, in dem der Boden erheblich beeinträchtigt wird.

6.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens des Bebauungsplanes keine einschränkenden Vorgaben gemacht.

6.5 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)² und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)³ zu beachten. Wenn demnach durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach dem Baugesetzbuch sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Umweltbericht beschränkt sich nicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a benannter Belange, sondern prüft die Auswirkung der Planung auf alle Belange des Umweltschutzes, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a benannt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums (Sonstiges Sondergebiet) vorbereitet, demnach sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

Für die Planung sind vor allem das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das BNatSchG, das BbgNatSchAG sowie der Landschaftsplan der Stadt Trebbin relevant.

Das **BImSchG**⁴ dient gemäß § 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 BImSchG wird durch Rechtsverordnung bestimmt, welche Anlagen in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und daher grundsätzlich immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sind. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung soll gem. § 5 Abs. 1 BImSchG u. a. gewährleisten, dass bei der Errichtung und beim Betrieb dieser Anlagen Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen. Grundsätzlich ist für die Bauleitplanung der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz relevant. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen

³ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), in seiner aktuellen Fassung

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG in der derzeitigen Fassung)

andererseits räumlich zu trennen.

Aufgrund der Lage in einem gewerblich und vom Einzelhandel geprägten Gebiet und der angestrebten Nutzung als Einzelhandelsstandort ist davon auszugehen, dass es zu keine schädlichen Umweltauswirkungen kommen wird. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung u.a. ein Seniorenzentrum sowie Wohnnutzungen im Bestand vorhanden.

Gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlengraben“ - Gebiet westlich der B101 befinden sich die eben genannten Nutzungen in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO. Die direkt angrenzenden Mischgebiete und dessen Baugrenzen liegen ca. 30 m vom geplanten Fachmarkt entfernt. Das genannte Seniorenzentrum liegt in Richtung Westen vom geplanten Fachmarkt ca. 120 m entfernt. Von einer Lärmbeeinträchtigung des Seniorenzentrums wird aufgrund der Entfernung nicht ausgegangen.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neustrukturierung von Einzelhandelsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht zu erwarten.

Nichts desto trotz ist die Verträglichkeit der Anlage auf die Nachbarschaft, hier die südlich und westlich angrenzenden Mischgebiete, einwirkenden, betrieblichen Emissionen zu betrachten, die durch die betriebstypischen Arbeitsweisen entstehen. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Grundsätzlich sind im Bereich der städtebaulichen Planung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Allerdings richten sich diese Orientierungswerte der DIN 18005-1 auf die Lärmart: Verkehrslärm. Da hier im Bebauungsplan keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen und keine schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt werden, sind in diesem Einzelfall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) anzuwenden.

Gem. TA-Lärm liegen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (Schutzanspruch) bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes Fachmärkte zu realisieren und dafür entsprechende Festsetzungen (Sortimentsbeschränkungen) vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass sich die Betriebszeiten der künftigen Fachmärkte zwischen 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr richten werden. Diese Annahme begründet sich auf den vorhandenen Bestand von Fachmärkten in der näheren Umgebung und dessen Öffnungszeiten (z.B. Tedi GmbH, Getränke Hoffmann bzw. auch der noch bestehende Lidl-Markt).

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass keine betriebsbedingten Verkehrsbewegungen auch durch An- und Abfahrten des künftigen Personals vor und nach den Öffnungszeiten der Fachmärkte im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (als Nachts) erfolgen werden.

Demzufolge sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) in der Nacht zu erwarten.

Auch für den Tagzustand sind weitere Schutzansprüche für die angrenzenden Mischgebiete auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aktuell nicht notwendig. Dies begründet sich auf die Nutzungsart, hier spezifisch die Fachmärkte, welche einzelbetrachtet kleine Verkaufsflächen aufweisen werden. Auch durch die Anordnung des festgelegten Baufensters werden planerische Maßnahmen ergriffen, um den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzung (Mischgebiet) zu entsprechen. Dabei wird deutlich, dass durch die Festlegung des Bau-

fensters davon ausgegangen werden kann, dass ein lärmrobuster Baukörper (Fachmärkte) eine entsprechende Abschirmung zu den geplanten Stellplätzen im östlichen und nördlichen Geltungsbereich sicherstellt. Demnach werden die vorhandenen westlich und südwestlich angrenzenden Mischgebiete durch den „lärmrobusten Baukörper“ von Anlagengeräusche des ruhenden Verkehrs, wie Türeenschlagen, Anlassen des Motors, Stimmgewirr, An- und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb i.S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) weitestgehend abgeschirmt. Dies trifft auch auf den grundsätzlichen Verladebetrieb zu. Anders als bei Nahversorgungsmärkten werden für den Fachmarkt keine Anlieferungs-zonen im klassischen Sinne benötigt. Die Anlieferung erfolgt über die nördliche Zufahrt und erstreckt sich über die geplanten Zuwegungen der Stellplätze im östlichen Geltungsbereich zu den einzelnen Eingangsbereichen der Fachmärkte. Demnach gilt für den Verladebetrieb im Sinne das Gleiche wie zu den Stellplätzen (Fachmärkte = lärmrobuster Baukörper).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der resultierende Störgrad des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Fachmärkte“ weiterhin eine harmonische Gebietsabstufung gem. des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG entspricht.

Aus den o.g. Gründen kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit dem Stand der Technik, sowohl Maßnahmen an der Schallquelle als auch solche auf dem Ausbreitungsweg, soweit in engem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Schallquelle umgesetzt (Lärminderung).

Im **BBodSchG**⁵ als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang um genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Grundsätzlich ist gem. § 7 BBodSchG derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), in der derzeitigen Fassung

Die nach **BNatSchG** und **BbgNatSchAG** festgesetzten gebiets- und objektbezogenen Schutzausweisungen und der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht.

Die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes bezüglich des Plangebietes sind im Kapitel 3.3 zu finden.

Neben den bereits beschriebenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht in einem nach **BbgWG**⁶ festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet befindet.

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

7.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind vorrangig Lärmbelastungen, Geruchsbelästigungen und die Freizeit- und Erholungseignung zu beachten.

Durch die benachbarte Wohnnutzung im Südwesten sowie Westen und der überwiegend vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und gewerbliche Nutzungen (Tankstelle) ist das Plangebiet bereits durch die Nutzungsintensität vorgeprägt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung, insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Fachmarktzentrum sowie der Nutzungslärm auf das Schutzgut Mensch darzustellen. Dies gilt insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung an der südwestlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Eine vorhandene Freizeit- und Erholungseignung ist innerhalb des Plangebietes nicht gegeben, da der Standort mit seinem leerstehenden Gebäude (ehemaliges Autohaus) nicht dafür geeignet ist.

Bewertung

Die Beurteilung erfolgt nach der Wohnumfeldfunktion, der Freizeitinfrastruktur und der möglichen Erholungsfunktion.

Besondere Funktionen für das Wohlbefinden des Menschen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht gegeben. Das Areal liegt aktuell brach und ist durch das leerstehende Autohaus geprägt. Hier liegen weder eine Erholungs- noch eine Freizeitfunktion vor. Auch die im Osten angrenzende Straße „Berliner Tor“ trägt nicht gerade zu einer Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches bei.

Die nähere Umgebung liegt in einem gewerblich genutzten und durch verschiedenen Einzelhandel geprägten Bereich, welcher überwiegend der Grund- und Nahversorgung der anliegenden Bevölkerung (Wohnumfeld) dient.

Insgesamt wird das Plangebiet bei der Erholungs- und Freizeitfunktion als gering betrachtet.

⁶ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der aktuellen Fassung

7.1.2 Schutzgut Fläche/Boden

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb vorhandener Nutzungsstrukturen, welche überwiegend durch den Einzelhandel geprägt ist. Lediglich in Richtung Westen grenzen Flächen mit Wohnfunktionen an.

Das Plangebiet selbst ist meiner seiner Fläche bereits anthropogen vorgeprägt (ehemaliges Autohaus samt Nebenanlagen) und liegt brach.

Böden bilden die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere / Pflanzen und sorgen mit ihren Wasser- und Nährstoffkreisläufen einen wesentlichen Bestandteil des Naturhaushaltes.

Durch ihre Filter- und Pufferfähigkeit dienen sie insbesondere dem Schutz des Grundwassers.

Der Begriff „Boden“ wird im BBodSchG bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger

- natürlicher Funktionen,
- der Funktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und
- von Nutzungsfunktionen ist.

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die Funktionen Lebensraum-, Regelungs- (Filter – und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und Archivfunktion von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzguterfassung und –bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte BÜK 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) sind im Plangebiet als Bodenform überwiegend Braunerde-Fahlerde und Fahlerden vorzufinden.

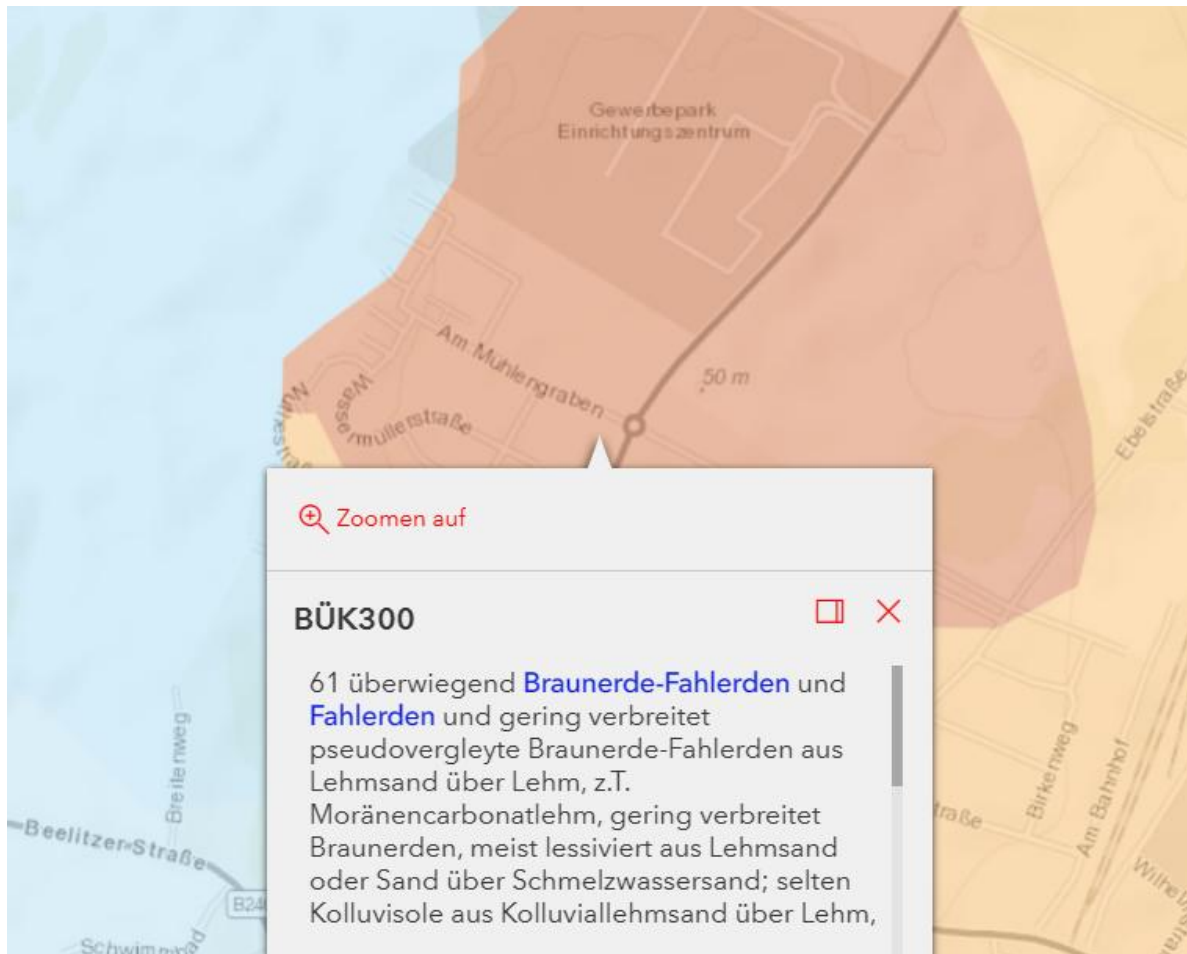


Abb. 9:Auszug Bodenübersichtskarte (BÜK) 300

Auch der Landschaftsplan der Stadt Trebbin bestätigt den Bodentyp Braunerde-Fahlerde. Die Bodenart besteht aus Lehmsand (Stadt Trebbin, Karte 3 Schutzgut Boden).

Durch die bereits ehemalige Nutzung als Gewerbestandort (Autohaus) ist der Boden innerhalb des Geltungsbereiches bereits durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ überplant im Bestand 3.760 m² des vorhandenen Gewerbegebiets. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans „Am Mühlengraben – westlich der B101“ können als Versiegelungsbestand demnach ca. 3.000 m² angerechnet werden. Diese Versiegelungen wurde bereits im Verfahren des e.g. B-Planes durch Maßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt worden sind.

Bewertung

Das Schutzgut Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die anthropogene Vornutzung bereits erheblich beeinträchtigt (Verfestigung des Bodens). Auf den bereits versiegelten Flächen sind die Lebensraumfunktionen, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr des Bodens nicht mehr vorhanden.

Als weitere Bewertung der Boden- und Flächenfunktion sind die Filter- und Puffereigenschaften der Bodenformen zu berücksichtigen.

Ausschlaggebendes Beurteilungskriterium der Leistungsfähigkeit im Hinblick auf diese Bodenfunktion ist die Kationenaustauschkapazität (hergeleitet aus dem Humus- und Tongehalt).

Eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung liegt bei Böden mit einer hohen bis sehr hohen Kationenaustauschkapazität vor.

Die lehm- bzw. sandlössartigen Böden haben aufgrund ihrer Eigenart ein höheres Puffervermögen als sandige Substrate und haben somit eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Es sind überwiegend die Fahlerden und Braunerden, die eine größere Menge an Schadstoffen immobilisieren können.

Insgesamt kann die Bodenfunktionen aufgrund der überwiegenden Beurteilung (mittel) als **mittlere Funktionserfüllung** eingestuft werden, zu mindestens an den Stellen, an dem noch keine anthropogenen Beeinträchtigungen gegeben sind (unversiegelter Bereich).

7.1.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Am bzw. innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach dem Landschaftsplan Karte 4 „Schutzgut Wasser“ der Stadt Trebbin ist das Grundwasser relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Das Grundwasser im Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20 % bis 80 % und Grundwasserflurabstand ab 5 m, ungespannt, kleinräumig sowie Anteil bindiger Bildungen > 80 % und Grundwasserflurabstand kleiner 5 m, gespannt). Die Grundwasserneubildungsrate bewegt sich in diesem Bereich um 200mm / Jahr.

Des Weiteren ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet bereits durch Versiegelung gemindert (dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad).

Zudem kann innerhalb des Plangebietes eine hohe Belastung am Straßenbereich (Landesstraße) durch Stoffeintrag infolge von Straßenabflüssen sowie nasser und trockener Deposition vorliegen.

In Verbindung mit dem Schutzgut Boden ist auch die Versickerung des Niederschlagswassers zu beschreiben.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg unter vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es:

„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“

Retentionsrelevante Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Fachportal sind nicht retentionsrelevante Böden „transparent/weiß“ dargestellt.

Bewertung

Die Grundwasserneubildungsrate ist von Faktoren, wie Jahresniederschlagssumme, Verdunstung, Bodenart, Grundwasserflurabstand, Versiegelungsgrad und der Vegetation abhängig. Aber auch die Sickerwasserrate spielt für die Grundwasserneubildung eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Bodenart (Lehmsand) mit ihrem geringeren Rückhaltevermögen und einem Grundwasserflurabstand von ca. 5m ist von einer hohen Bedeutung der Region für die Grundwasserneubildung auszugehen. Allerdings, durch den hohen Versiegelungsgrad, wird an dieser Stelle von einer mittleren Bedeutung ausgegangen.

Aufgrund, dass das keine retentionsrelevante Böden vorliegen, kann zunächst davon ausgegangen werden, dass der Boden für Niederschlagswasser versickerungsfähig ist.

Unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden werden die Funktionen des Schutzgutes Wasser ebenfalls als **mittel** bewertet.

7.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im mitten von bebauten Gebieten sowie im lufthygienisch stark belasteten Bereiche an der Landesstraße. Frischluft- (Waldflächen) oder Kaltluftentstehungsgebiete (Offenland- / Grünflächen) sind im Plangebiet bzw. auch in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Nach dem Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet in einem Luftschadstoffsammelbereich.

Bewertung

Die lufthygienische Situation kann anhand von Emissionen und Immissionen von Schadstoffen beurteilt werden. Durch Schadstoffe verschmutzte Luft weist ein breites Wirkungsspektrum auf. Es umfasst Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen, der Vegetation sowie negative Beeinflussungen von Wild- und Nutztieren.

Aufgrund des bebauten Gebietes innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Beurteilung und die Funktion des Schutzgutes Klima/Luft als gering bewertet.

7.1.5 Schutzgut Biotope und Arten

Beschreibung/Bewertung

Biotope:

Im Frühjahr 2025 erfolgte die Erfassung der vorhandenen Biotope. Die Biotopkartierung richtet sich nach der Kartierungsanleitung des Landesumweltamt (1995), welche 2004 überar-

beitet wurde (Stand 03/2011). Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
hoch	zwei Eichengruppen StU 0,75 m – 1,5 m	07153	Einschichtige oder kleine Baumgruppen 	südliches Plangebiet	
mittel	freiwachsende Ligusterhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze; freiwachsende Hecke aus Feldahorn, Liguster, Hasel, Rosen und einzelner Eiche (StU 0,75 m) entlang der südlichen Grundstücksgrenze	071311	Hecken- und Windschutzstreifen, ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze 	west- und südliches Plangebiet	
gering	Unversiegelte, gemähte und begrünte Flächen, dominiert von verschiedenen Gras- und Ruderalfluren	03249	Sonstige ruderale Staudenfluren 	süd-, öst- und nördliches Plangebiet	
	Stellflächen mit Rasengittersteinen; teilweise begrünt mit ein- und zweijährigen Gras- und Staudenfluren bewachsen	12320 / 12653	Industrie- und Gewerbebrache / teilversiegelter Weg 	zentrales Plangebiet	
	offene Fläche, mit ruderalen und halbruderalen Pionier-	03220	Ruderaler Pioniergras, ruderaler Halbtrockenrasen	nordwestliches Plangebiet	

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
	rasengesellschaften bewachsen		und Queckenfluren 		
wertlos	Gebäude des ehemaligen Autohandels	12320	Industrie- und Gewerbebrache 	zentrales Plangebiet	
	befestigte Zufahrten mit Betonsteinpflaster des ehemaligen Autohandels	12320 / 12654	Industrie- und Gewerbebrache / versiegelter Weg 	zentrales Plangebiet	
	kleine Lagerfläche, mit Beton befestigt und verschiedene Material, Schutt – und Müllablagerungen	12320 / 12740	Industrie- und Gewerbebrache / Lagerflächen 	zentrales Plangebiet	
Schutzstatus: § Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG §§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG () in bestimmten Ausbildungen geschützt					

Die Flächengrößen der o.g. Biotope sind wie folgt aufgenommen worden:

Biotopcode*		Biotopbezeichnung*	Gesamtbewertung	Flächengröße
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
RSBS	03249	Unversiegelte, gemähte und begrünte Flächen, dominiert von verschiedenen Gras- und Ruderalfluren	gering	2.218,2 m ²
RSA	03220	offene Fläche, mit ruderalen und halbruderalen Pionier- rasengesellschaften bewachsen	gering	130,8 m ²
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumgruppen und Baumreihen				
BEG	07153	Zwei Eichengruppen StU 0,75m bis 1,5m	hoch	-
BHOH	071311	Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschildung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	mittel	178,4 m ²
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen				
OGB	12320	Industrie- und Gewerbebrache	wertlos	682,5 m ²
OWWT	12653	Teilversiegelter Weg	gering	759,1 m ²
OVVW	12654	Versiegelter Weg	wertlos	1.277,0 m ²
OAL	12740	Lagerflächen	wertlos	154,8 m ²

Arten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurden Begutachtungen auf das Vorkommen von Brutvögeln sowie der Zauneidechsen durchgeführt.

Die Begutachtung der Brutvögel wurde durch fünf Begehungen, 26.03.2023, 06.04.2023, 24.04.2023, 22.05.2023 und 05.06.2023, durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte unter Berücksichtigung allgemein gültiger Methodenstandards (Südbeck et al. 2005). Wegen seiner Lage und Nutzung wurden hier insbesondere Spezies erwartet, die bevorzugt an und in Gebäuden nisten (Bezzel 1993).

Im Ergebnis der Untersuchung konnte lediglich der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) vorgefunden werden.

Lage- und ausstattungsbedingt erweist sich das Vorhabengebiet als vogelarm.

Die Brutvogelkartierung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Untersuchung auf die streng geschützte Zauneidechse erfolgte im Rahmen von vier Begehungen je eine im September 2022 sowie im Mai, Juni und August 2023 bei günstigen sonnigen und warmen, aber nicht zu heißen Witterungsbedingungen. Nachweise der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnten im gesamten Untersuchungsraum nicht erbracht werden.

Insgesamt ist ein Vorkommen auf Grund der Habitatausstattung und der isolierten Lage als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

Auch die Zauneidechsenkartierung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsgebiet nördlich der Stadt Trebbin. Der betroffene Siedlungsbereich befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit Nuthe-Niederung (Karte 6, Landschaftsplan Trebbin). Vorhandene landschaftsprägende Nutzungsarten der Stadt Trebbin (meliorierten Niederungsbereiche, großflächiger Ackerbau, Kiefernwälder) sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Lediglich die vorhandenen Eichen prägen in gewisser Weise das Landschaftsbild.

Bewertung

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt anhand der in § 1 Abs. 1 BNatSchG genannten Kriterien, Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Dabei ist die Bedeutung für das Landschaftsbild umso größer, je mehr ein Landschaftsbild (insbesondere unter räumlich-gestalterischen Gesichtspunkten) der als landschaftsraumtypischen definierten Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht und frei von Vorbelastungen ist.

Am deutlichsten lässt sich das Landschaftsbild anhand der Lage und der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Nutzungen erklären. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Aufgrund, dass keine dominierenden Landschaftsnutzungen und vorhandene Bebauungen (Siedlungsgebiet) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes prägend sind, wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes als gering eingeschätzt. Die vorhandenen Bäume (Eichen) hingegen werden aus naturschutzfachlicher Sicht als hoch bewertet.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich weder Boden- noch Baudenkmale.

Bewertung

Aufgrund, dass aktuell keine Boden- und Baudenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt sind, wird die Wertigkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter als sehr gering eingeschätzt.

7.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 BNatSchG vor. Auch in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich vom Plangebiet in etwa 850 m westlicher Richtung. Zum einen befindet sich dort das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal-Beelitzer Sander und zum anderen beginnt dort das FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“.

Aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Wohnbebauungen sind keine Beeinträchtigungen durch das Plangebiet auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 17 BbgNatSchAG sind ebenfalls nicht betroffen.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ festgesetzt. Im südlichen Geltungsbereich wird zu dem eine private Grünfläche festgesetzt, auf dem die vorhandenen Bäume (Eichen) erhalten werden (Bindungsfestsetzung).

Durch die getroffene Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit einer Flächengröße von ca. 4.862 m² und einer GRZ von 0,8 ist eine max. Versiegelung von ca. 3.890 m² innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Durch die bereits ehemalige Nutzung als Gewerbestandort (Autohaus) ist der Boden innerhalb des Geltungsbereiches bereits durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ überplant im Bestand 3.760 m² des vorhandenen Gewerbegebiets. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans „Am Mühlengraben – westlich der B101“ können als Versiegelungsbestand demnach ca. 3.000 m² angerechnet werden. Diese Versiegelungen wurde bereits im Verfahren des e.g. B-Planes durch Maßnahmen ausgeglichen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Bebauungsplan eine **zusätzliche Neuversiegelung von 890 m²** vorbereitet, in dem der Boden erheblich beeinträchtigt wird.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen durch die Errichtung der Fachmärkte im Bereich der südwestlich und westlich angrenzenden Wohnbebauungen. Auch für die angrenzenden Einzelhandelsbetriebe und gewerblichen Nutzungen sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Während der Bauphase sind erhöhte Lärmbelastungen durch die Baustellenfahrzeuge zu verzeichnen, die den Siedlungsbereich, vor allem die westliche Wohnsiedlung, vorübergehend stören. Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, hier bzgl. der gesunden Wohnen- und Arbeitsverhältnisse, sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung jedoch unerheblich.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für den Menschen sind durch die Errichtung der Fachmärkte für die vorhandenen Wohnnutzungen aktuell nicht erkennbar. Wie bereits im Kapitel 6.5 unter BImSchG dargelegt, kann durch die Festlegung des Baufensters davon ausgegangen werden, dass ein lärmrobuster Baukörper (Fachmärkte) eine entsprechende Abschirmung zu den geplanten Stellplätzen im östlichen und nördlichen Geltungsbereich sichergestellt ist. Demnach werden die vorhandenen westlich und südwestlich angrenzenden Mischgebiete durch den „lärmrobusten Baukörper“ von Anlagengeräusche des ru-

henden Verkehrs, wie Türeenschlagen, Anlassen des Motors, Stimmgewirr, An- und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb i.S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) weitestgehend abgeschirmt. Dies trifft auch auf den grundsätzlichen Verladebetrieb zu. Anders als bei Nahversorgungsmärkten werden für den Fachmarkt keine Anlieferungszone im klassischen Sinne benötigt. Die Anlieferung erfolgt über die nördliche Zufahrt und erstreckt sich über die geplanten Zuwegungen der Stellplätze im östlichen Geltungsbereich bis hin zu den einzelnen Eingangsbereichen der Fachmärkte. Demnach gilt für den Verladebetrieb im Sinne das Gleiche wie zu den Stellplätzen (Fachmärkte = lärmrobuster Baukörper).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der resultierende Störgrad des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Fachmärkte“ weiterhin eine harmonische Gebietsabstufung gem. des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG entspricht.

7.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch den Baustellenverkehr kommt es während der Bauphase zeitweise zu stofflichen Bodenbelastungen. Dabei können Abgase, Reifenabrieb, Einträge wassergefährdender Flüssigkeiten (Benzin, Öl, Diesel, Bremsflüssigkeit), aus defekten Leitungen oder Unfällen entstehen, die nicht auszuschließen sind. Durch die Baustelleneinrichtungen und den Baustellenbetrieb kann es zudem zu mehreren temporären Überprägungen und Veränderungen der gewachsenen Standortverhältnissen kommen.

Bei Einhaltung der allgemein geltenden Regelwerke und von entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut während der Bauphase jedoch reduziert werden. Von erheblichen baubedingten Auswirkungen ist daher nicht auszugehen.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden wird durch die mögliche Neuversiegelung von baulichen Anlagen von naturnahem Boden erheblich beeinträchtigt. Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ festgesetzt. Im südlichen Geltungsbereich wird zu dem eine private Grünfläche festgesetzt, auf dem die vorhandenen Bäume (Eichen) erhalten werden (Bindungsfestsetzung).

Durch die getroffene Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit einer Flächengröße von ca. 4.862 m² und einer GRZ von 0,8 ist eine max. Versiegelung von ca. 3.890 m² innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Durch die bereits ehemalige Nutzung als Gewerbestandort (Autohaus) ist der Boden innerhalb des Geltungsbereiches bereits durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ überplant im Bestand 3.760 m² des vorhandenen Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans „Am Mühlengraben – westlich der B101“ können als Versiegelungsbestand demnach ca. 3.000 m² angerechnet werden. Diese Versiegelungen wurde bereits im Verfahren des e.g. B-Planes durch Maßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt worden sind.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Bebauungsplan eine **zusätzliche Neuversiegelung von 890 m²** vorbereitet, in dem der Boden erheblich beeinträchtigt wird.

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden.

Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. Vollversiegelte Flächen stehen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist dauerhaft unterbrochen.

Mit der Vollversiegelung werden alle wesentlichen Funktionen des Bodens (Lebensraum-, Kreislauf-, ökologische Regelungs-, Archiv- und Nutzungsfunktion) beeinträchtigt oder unterbunden. Die Beeinträchtigung ist demnach erheblich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die geplanten Bebauungen nicht zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen

Der Baustellenbetrieb erfolgt nach dem Stand der Technik unter Einhaltung geltender Regelwerke. Dies umfasst insbesondere einen sorgfältigen Umgang mit Betriebs- und Kraftstoffen für die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen. Unter Beachtung des Stands der Technik und gesetzlicher Bestimmungen geht von den stofflichen Emissionen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser aus.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Funktional sind für das Schutzgut Wasser enge Beziehungen zum Schutzgut Boden vorhanden, da der Boden als Ort der Grundwasserneubildung direkt auf den Wasserhaushalt einwirkt. Im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen ist grundlegend von einer Reduzierung der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers auszugehen. Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund, dass von einer uneingeschränkter Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswasser auszugehen ist, wird der Eingriff auf das Schutzgut Wasser jedoch als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die geplanten Wohnnutzungen entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

7.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch bauliche Maßnahme können die Immissionen von luftgetragenen Schadstoffen sowie Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die möglichen Baumaßnahmen verursachen über einem kurzen Zeitraum Luftschadstoffemissionen. Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und –maschinen können Stickoxid-, Benzol-, Ruß- und Feinstaubemissionen verursacht werden. Die zeitlich auf die Bauphase begrenzten Immissionen werden als unerhebliche Beeinträchtigungen gewertet, da eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe nicht zu erwarten sind.

Anlagenbedingte und betriebsbedingten Beeinträchtigungen

Die Versiegelung von bislang offenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegungen, und Temperaturen) nach sich. Aufgrund der siedlungsgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet (Abriss des ehemaligen Autohauses und Errichtung des Fachmarktzentrums; vorhandene Wohnsiedlung und bestehender Versorgungsbereich Am Mühlengraben) sind keine Verschlechterungen der mikroklimatischen und lufthygienischen Situationen zu erwarten. Die betriebsbedingten Nutzungen, hier insbesondere die Nutzung des Parkplatzes und der An- und Abfahrtsverkehr, führen zwar zu Beeinträchtigungen der Luftqualität, diese können jedoch aufgrund der Größe der möglichen Stellplätze als unerheblich betrachtet werden. Des Weiteren kann die Luftqualität wiederum durch die getroffene Festsetzung von 18 Laubbaumanpflanzungen verbessert werden. Zudem wird durch die Anpflanzung der Laubbäume die mikroklimatische Situation im Geltungsbereich verbessert.

Des Weiteren kann mit den Baumpflanzungen auch der Umwelt- sowie der Klimaschutz bei der Umsetzung des Planvorhabens ausreichend Rechnung zu tragen werden. Neben den bekannten positiven Effekten durch Anpflanzungen von Bäumen, wie Verbesserung des Kleinklimas, Abkühlungen, etc., können auch Sichtschutzaspekte für die angrenzenden Wohnbebauungen erzielt werden. Dies hat wiederum einen positiven Effekt auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Aus diesem Grund sind die anlagenbedingten Beeinträchtigungen als unerheblich zu werten.

7.2.5 Schutzgut Biotope und Arten

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust und zur Umgestaltung von Vegetationsflächen und Lebensräumen. Bei der Bauabwicklung ist darauf zu achten, dass nicht unnötig weitere Flächen, auch temporär, in Anspruch genommen werden. Bauarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und nach dem Stand der Technik durchzuführen. Die Gefahr einer Schädigung von Vegetationsstrukturen durch Schadstoffe wird als gering eingeschätzt. Bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Biotope:

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Schaffung des Sonstigen Sondergebietes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und Verlusten von mittleren oder hohen bedeutenden Biotopflächen. Die Biotoptypen von geringer bzw. wertloser Bedeutung werden als nicht erhebliche Beeinträchtigung gewertet. Die Hecken- und Windschutzstrukturen werden im Bebauungsplan durch die Grünflächen- bzw. Erhaltungsfestsetzungen gesichert, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die vorhandenen einsichtigen oder kleinen Baumgruppen (zwei Eichengruppen) werden ebenfalls teilweise erhalten bzw. sind erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren i.V.m. Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin zu ersetzen.

Konkret bedeutet das, dass als Vermeidungsmaßnahme die zwei Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mittels Festsetzung erhalten werden. Für die drei etwas nördlichen Bäume trifft das nicht zu. Aufgrund der planerischen Zielvorstellung (Fachmarktzentrum) soll zu mindestens hier eine größere planerische Flexibilität gewährleistet werden. Das heißt jedoch nicht, dass die Bäume gefällt werden müssen. Bei der konkreten Ausführungsplanung ist daher die Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin zu beachten.

Arten:

Innerhalb des Plangebietes wurde einzig und allein der Hausrotschwanz (Ph. ochruros) nachgewiesen. Er nistet hier innerhalb des ehemaligen Autohauses. Im Land Brandenburg zählt er zu den häufigen Brutvögeln (Ryslavý et al. 2019) und ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Durch die neue Bebauung verschwindet zu nächst die Brutstätte des Hausrotschwanzes im ehemaligen Autohaus (Abriss). Mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Beeinträchtigung jedoch als unerheblich zu beurteilen.

An dieser Stelle sei auf folgendes hingewiesen. Das Gutachten zum Brutvogelvorkommen, beschreibt das Plangebiet für Brutvögel als marginale Bedeutung. Eine Aufwertung des Vorhabengebietes mit Hilfe von Nistkästen wird nicht empfohlen. Dies begründet sich auf die unmittelbare Straßennähe, welche den örtlichen Vogelschlag befördern würde.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die geplante Nutzung für das Sonstige Sondergebiet sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Biotope und Arten zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Beeinträchtigungen

Das gewohnte Landschaftsbild wird in der Regel während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Allerdings ist in diesem Fall das Landschaftsbild nicht wirklich beeinträchtigt, da es sich überwiegend um ein Gebäudeabriss innerhalb der Siedlungsstrukturen handelt, und darauf ein neues Fachmarktzentrum errichtet wird. Die Einschränkungen bleiben zwar während der Bauzeit dennoch bestehen, beeinträchtigen diese jedoch nur temporär das Stadtbild. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind demnach nicht gegeben.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch das errichtete Fachmarktzentrum nicht beeinträchtigt. Dauerhafte optische Veränderungen gehen üblicherweise von Neuversiegelungen aus, allerdings ist in diesem Fall durch den Abriss des ehemaligen Autohauses und der Errichtung des Fachmarktzentrums das Landschaftsbild im Siedlungsgebiet nicht beeinträchtigt. Auch wenn eine max. Neuversiegelung von ca. 890 m² entsteht, ändert das nichts an der Tatsache, dass der vorhandene Siedlungscharakter weiter bestehen bleibt.

Auch ein Teil der vorhandenen Baum- sowie die Heckenstrukturen werden erhalten, so dass das Landschaftsbild an diesem Bereich nicht wesentlich erheblich beeinträchtigt wird. Neben dem Erhalt von den eben genannten Gehölzstrukturen werden zusätzlich noch 18 Laubbäume im Bebauungsplan festgesetzt, welche wiederum einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild innerhalb der Stadt Trebbin hat.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch das Vorhaben sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu befürchten.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen

Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da aktuelle keine Boden- und Baudenkmale bekannt sind.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da aktuelle keine Boden- und Baudenkmale bekannt sind.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da aktuelle keine Boden- und Baudenkmale bekannt sind.

7.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der verbindlichen Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zumal die Definition der Begriffe Unfälle und Katastrophen nicht vorherbestimmbar sind.

Aufgrund des Planungszieles des Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Voraussetzung eines Fachmarktzentrums (Sonstiges Sondergebiet) zu schaffen, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden.

Zumal das Fachmarktzentrum der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit folgenden Sortimenten dient:

- Genussmittel (Getränke), Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederwaren, Zoologischer Bedarf.

Darüber hinaus ist auch ein Multisortimentsmarkt möglich.

Gefährliche Sortimente, die Risiken für die menschliche Gesundheit oder auf die Umwelt ausüben könnten, sind nicht zugelassen (Beispiel: Chemikalien).

Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. Diese Grundsätze werden ausreichend beachtet.

Des Weiteren werden auch keine Risiken auf die Umwelt erkannt, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz, zu bewältigen sind.

Auch sind aktuell keine Risiken auf das kulturelle Erbe zu erkennen, da nach jetzigem Stand keine Boden- und Baudenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt sind.

7.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die o.g. einzelnen Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Es wird deutlich, dass die einzelnen Funktionen der Schutzgüter für den Naturhaushalt ein komplexes Wirkungsgefüge darstellen. Dabei können durch Versiegelungen Böden und deren verschiedene Bodenfunktionen sowie Lebensräume beeinträchtigt werden, aber auch der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildungsrate werden durch die Versiegelung beeinträchtigt. Ebenso kann durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mögliche Überbauungen das Naturerleben und somit die Erholung eingeschränkt werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Darüber hinaus können mögliche Erholungsfunktionen und die Lebensqualität durch Immissionen beeinträchtigt werden. Demnach sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich zu wahren. Hier können Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Klima und Luft stattfinden. Unter Berücksichtigung des Planungszieles und durch die Festsetzungen können die nachteiligen Auswirkungen ersetzt und ausgeglichen werden.

7.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass die Bestandsituation, insbesondere der Leerstand (ehemaliges Autohaus) bestehen bleibt. Bei Nichtdurchführung kann auch davon ausgegangen werden, dass die betroffene Fläche nicht genutzt werden kann, da die Zielvorstellung der Stadt Trebbin mit dessen Einzelhandelskonzept nicht nachgekommen werden kann. Die vorhandene „Brachfläche“ und die versiegelten Bereiche würden weiterhin einen städtebaulichen Missstand „Am Mühlengraben“ ausbilden.

7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit, bzw. ein anderer Standort für das Fachmarktzentrum kommt nicht Betracht. Das beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Trebbin weist 2 Versorgungsbereiche für den Einzelhandel aus. Insbesondere Fachmärkte können nur im Versorgungsbereich „Am Mühlengraben“ untergebracht werden.

Aus diesem Grund erfolgt die planerische Umsetzung eines Fachmarktzentrums im Plangebiet. Durch die Errichtung des Fachmarktzentrums kann der Versorgungsbereich „Am Mühlengraben“ sinnvoll abgerundet werden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn die belebten (biotischen) und unbelebten (abiotischen) Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Für erhebliche Beeinträchtigungen müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Für die zuvor dargestellten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen jedes Schutzgutes wird nach der Dauer und der Schwere des Eingriffes die Art und der Umfang von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und evtl. Ausgleichsabgaben ermittelt. Grundsätzlich soll jede vermeidbare Beeinträchtigung unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Ein Eingriff darf nach naturschutzfachlicher Sicht nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Sind auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB, beispielsweise als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Des Weiteren kann zur Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase

Gem. dem Vermeidungsgebot (§§ 13 und 15 (1) BNatSchG) können während der Planungsphase folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich unterlassen werden:

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1

Erhalt der Bäume (Eichen), teilweise, im südwestlichen Geltungsbereich

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2

Erhalt der Hecken- und Windschutzstreifen durch Festsetzung als Grünfläche, im westlichen Geltungsbereich

8.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind während der Bauzeit und im Zusammenhang der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3

Vermeidung von Kontaminationen durch

- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen,
- Ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen,
- Ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M5

Auflockerung der durch die Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M6

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Dies trifft auch auf den Abriss des ehemaligen Autohauses zu.

8.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme

Keine.

8.4 Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M7

Die Baufeldfreimachung (Abriss, Gehölzentfernung, Bodenabschiebung, etc.) muss in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M8

Auf Ebene des Bauantrages muss als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes ein Nischenbrüterkasten am Neubau angebracht werden.

8.5 Zusammenstellung der erheblichen Konflikte

In der nachfolgenden Tabelle sind die schutzgutbezogenen erheblichen Eingriffe, wie sie im vorangegangenen Kapitel beschrieben und bewertet wurden, zusammengefasst:

Tab 6.: Zusammenstellung der erheblichen Konflikte

Konflikt-Nr.	Art der Beeinträchtigung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
Schutzgut Boden				
KV	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Max. Neuversiegelung durch geplantes sonstiges Sondergebiet	890 m ²	Dauerhaft und erheblich

8.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

8.6.1 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen

Keine.

8.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Die ermittelte max. Neuversiegelung von 890 m² (KV) ist nach der HVE⁷ vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zur vollständigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen zu kompensieren. Ist eine Entsiegelung in der entsprechenden Größenordnung nicht realisierbar, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auch durch aufwertende bodenverbessernde Maßnahmen (im Kompensationsverhältnis 1:2) ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ bereitet durch die Festlegung des Sonstigen Sondergebietes und der GRZ von 0,8 Neuversiegelungen vor, die im Umfang des bestehenden Bebauungsplanes (hier: „Am Mühlengraben – Gebiet westlich der B101“) nicht zulässig und demnach nicht ausgeglichen sind.

Durch die Aufstellung des B-Plans „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ werden 890 m² Neuversiegelungen vorbereitet.

Der Eingriffsverursacher ist nach § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Gem. den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) sollen vorrangig Neuversiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen ersetzt bzw. ausgeglichen werden. Allerdings ist die Arbeitshilfe nur als Orientierung für die zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros zu verstehen. Sie ist als Empfehlung zum Vorgehen in

⁷ HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

der Vollzugspraxis konzipiert, wobei begründete Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen möglich bleiben.

Dies wäre hier der Fall. Um unter anderem den Umwelt- sowie dem Klimaschutz bei der Umsetzung des Planvorhabens ausreichend Rechnung zu tragen, sollen und werden Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung vorgesehen. Neben den bekannten positiven Effekten durch Anpflanzungen von Bäumen, wie Verbesserung des Kleinklimas, Abkühlungen, etc., können auch Sichtschutzaspekte für die angrenzenden Wohnbebauungen erzielt werden. Die konkrete Verortung der Baumanpflanzungen soll nicht erfolgen. Dies begründet sich unter anderem auf die planerische Zurückhaltung von unnötigen Festsetzungen in der Bauleitplanung. Innerhalb der konkreten Ausführungsplanung können z.B. auch Baumanpflanzungen innerhalb der Parkplätze umgesetzt werden, welche einen positiven Effekt auf die Abkühlung der Versiegelungsflächen haben kann (Schattenspender). Daher ist es planerisch gleich sinnvoll, neben den o.g. Punkten, auch mit der Festsetzung den erhöhten neuen Versiegelungswert auszugleichen. Hierzu wurde das Merkblatt „Eingriffe in Natur und Landschaft“ des Landkreises Teltow-Fläming herangezogen. In der textlichen Festsetzung sind demnach die Mindestanforderungen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Neuversiegelung erfüllt (1 Laubbaum pro 50 m² Neuversiegelung).

Daher wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, StU 12 - 14; Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm mindestens 8 cm Umfang) zu pflanzen. Dabei werden die Arten aus der Artenliste 1 empfohlen.

8.7 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Ausgleich)

Vergleiche Kapitel 8.6.2, siehe oben.

8.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ersatz)

Nicht erforderlich.

8.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tab 7.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
	Bau-/anlage-/ betriebsbedingt	Schutz- güter	Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensations- zieles
1	Bau- /anlagebedingt	Boden	Neuversiegelung von Boden durch geplante Bebauungen (KV)	890 m ²	dauerhaft / erheblich / 1 Baum/ 50 m ²	A1	18 Baumpflanzungen inner- halb des Geltungsbereiches (Festsetzung)	1 Baum je 50 m ² Neu- versiege- lung	ausgeglichen

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an die Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Paragraphen zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. Schutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Zunächst wurde der gegenwärtige Umweltzustand der Schutzgüter verbal-argumentativ beschrieben. Die Informationen zu den jeweiligen Schutzgütern wurden aus dem Landschaftsplan der Stadt Trebbin, der digitalen Fachportale des Landkreises Teltow-Fläming und des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe entnommen. Zudem wurden Bestandsaufnahmen (Biotopkartierung) und Vor-Ort-Besichtigungen herangezogen. Des Weiteren wurden die erstellten faunistischen Gutachten (Zauneidechsen & Brutvögel) sowie der dazu erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag herangezogen.

Daten zu den Schutzgebieten, welche sich im Stadtgebiet Trebbin befinden, wurden ebenfalls aus dem Fachportal des Landkreises sowie aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Trebbin entnommen.

Die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten ebenfalls verbal-argumentativ. Dabei wurden die übergeordneten Ziele des Umweltzustandes aus den relevanten Fachgesetzen und –plänen berücksichtigt. Die aus der Planung resultierenden Ergebnisse steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen, die die zu erwartenden Konflikte und damit deren Erheblichkeit zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren haben.

9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gem. Baugesetzbuch sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die wesentlich erheblichen Umweltauswirkungen, die die Planung vermuten lässt, ist die Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust der darauf liegenden Biotope.

Die Überwachungsanforderung liegt auch bei den Behörden. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans sollen die Behörden die Gemeinde unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarkt am Mühlengraben“ sollen der vorhandene städtebauliche Missstand, hier der Leerstand des Autohauses sowie die gleichzeitig vorhandene Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es dabei, unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandels der Stadt Trebbin, den Einzelhandel innerhalb des Versorgungszentrums weiter zu stärken und ein Angebot für die Ansiedlung von entsprechenden Fachmärkten zu schaffen.

Dabei wurden folgende wesentlichen Festzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ gem. § 11 BauNVO,
- Zulässigkeiten von Einzelhandel mit folgenden Sortimenten: Genussmittel (Getränke), Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederwaren, Zoologischer Bedarf, Schuhe und ein Multisortimentmarkt,
- Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten,
- Ein Baufenster,
- GRZ von 0,8
- 1 Vollgeschoss,
- Private Grünflächen: „Grünverbindung“ & „Gehölzstrukturen“,
- Geh- und Leitungsrecht,
- Anpflanzungsfestsetzung von Bäumen.

Für das Aufstellungsverfahren wurden folgende Gutachten erstellt:

- Auswirkungsanalyse, Ansiedlung von Fachmärkten im zentralen Versorgungsbereich,
- Verkehrsuntersuchung am künftigen Fachmarkt,
- Untersuchung von Brutvögel im Plangebiet,
- Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Plangebiet mit dem Vorhaben zur Ansiedlung von Fachmärkten sich räumlich in die Einzelhandelskonzeption der Stadt Trebbin einfügt. Das Vorhaben entspricht auch funktional den Maßgaben dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, da der zentralen Versorgungsbereich Am Mühlengraben als positiver Standort für den großformatigen Einzelhandel in Form von Fachmärkten festgelegt ist.

Auswirkungen durch den auf den bestehenden und prognostizierten Verkehr konnten aus der Verkehrsuntersuchung nicht entnommen werden. Beeinträchtigungen auf den Verkehrsfluss am Kreisverkehr bestehen ebenfalls nicht.

Bei der Untersuchung der Brutvögel konnte lediglich der Hausrotschwanz am bestehenden Autohaus festgestellt werden. Auf Ebene des Bauantrages muss als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes ein Nischenbrüterkasten am Neubau angebracht werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung erfolgt.

Zauneidechsen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Für das Verfahren wurde die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. mit dem § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) beachtet.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich durch das Sonstige Sondergebiet „Fachmärkte“ mit einer GRZ von 0,8. Insgesamt bereitet der Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 890 m² vor.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB:

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, StU 12 - 14; Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm mindestens 8 cm Umfang) zu pflanzen. Dabei werden die Arten aus der Artenliste 1 empfohlen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nicht.

Des Weiteren sind bei der Umsetzung des Vorhabens folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten:

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1

Erhalt der Bäume (Eichen), teilweise, im südwestlichen Geltungsbereich

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2

Erhalt der Hecken- und Windschutzstreifen durch Festsetzung als Grünfläche, im westlichen Geltungsbereich.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3

Vermeidung von Kontaminationen durch

- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen,
- Ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen,
- Ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M5

Auflockerung der durch die Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M6

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Dies trifft auch auf den Abriss des ehemaligen Autohauses zu.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M7

Die Baufeldfreimachung (Abriss, Gehölzentfernung, Bodenabschiebung, etc.) muss in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M8

Auf Ebene des Bauantrages muss als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes ein Nischenbrüterkasten am Neubau angebracht werden.

IV. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Planung des Bebauungsplanes und den neuen Festlegungen eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung als „Fachmärkte“ und einer GRZ von 0,8 ergeben sich grundsätzlich neue Nutzungsmöglichkeiten, hier der Einzelhandel, im Vergleich zur vorhandenen Zulässigkeit, hier gewerbliche Betriebe.

Mit dem Bebauungsplan „Fachmarkt am Mühlengraben 1“ wird dem Einzelhandelskonzept der Stadt Trebbin weiter Rechnung getragen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch eine geringfügige „Mehrversiegelung“ als die durch den vorhandenen Bebauungsplan „Am Mühlengraben“ – Gebiet westlich der B101“ vorbereitet wurde, gegeben. Diese nachteiligen Auswirkungen können jedoch mit den getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden.

9.4 Stadtplanerische Auswirkung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Der Bebauungsplan fügt sich innerhalb des Stadtgebietes, in den gewerblich genutzten und durch verschiedenen Einzelhandel geprägten Bereich, ein. Dem vorhandenen Einzelhandelskonzept (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Trebbin wird entsprochen. Auch aufgrund der Festlegungen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe und der Sortimentsbeschränkungen sind keine Beeinträchtigungen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen, z.B. die Stadt Ludwigsfelde oder Luckenwalde als Mittelzentrum, insbesondere ihrer aus dem Kongruenzgebot folgenden Zentralitätsfunktion, gegeben. Hierzu wurde unter anderem im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten durchgeführt, in dem auch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzverteilungseffekte prognostiziert wurden. Auch kommt es zu keinen städtebaulichen relevanten Auswirkungen durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Planung des Bebauungsplanes ergibt sich für das Schutzgut Boden gegenüber dem tatsächlichen und rechtlichen (hier Bebauungsplan „Am Mühlengraben“ – Gebiet westlich der B101“) Bestand zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen von 890 m². Diese Beeinträchtigungen werden und können durch die getroffene Anpflanzungsfestung von 18 Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen und kompensiert werden. Für das Schutzgut Wasser kommt es durch die Neuversiegelung zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund, dass von einer uneingeschränkten Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswasser auszugehen ist, wird der Eingriff auf das Schutzgut Wasser als unerheblich bewertet.

Für das Schutzgut Biotop und Arten ergeben sich keine wesentlichen erheblichen Auswirkungen. Die Hecken- und Windschutzstrukturen werden im Bebauungsplan durch die Grünflächenfestsetzungen gesichert, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die vorhandenen einsichtigen oder kleinen Baumgruppen (zwei Eichengruppen) werden eben-

falls teilweise erhalten bzw. sind erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren i.V.m. Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin zu ersetzen.

Für den Artenschutz sind folgende Punkte für die nachfolgende Planungsebene zu beachten:

- Die Baufeldfreimachung (Abriss, Gehölzentfernung, Bodenabschiebung, etc.) muss in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden.
- Auf Ebene des Bauantrages muss als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes ein Nischenbrüterkasten am Neubau angebracht werden.

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Klima/Luft sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben, da zum einen Grünflächen erhalten und zum anderen durch die Baumpflanzungen positive Effekte auf diese Schutzgüter erzielt werden.

9.6 Soziale Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Grund- und Nahversorgung, Rechnung getragen.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen für die anliegenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

9.7 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

9.8 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Aufgrund der Bewertungen der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, welche in der Begründung dargelegt sind, bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Straßenverkehr. Insgesamt kann die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer ungehindert die Knotenpunkte, insbesondere der vorhandene Kreisverkehr, passieren. Die Wartezeiten werden als sehr gering bewertet.

V. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2021 im Amtsblatt Nr. 10, Woche 42 der Stadt Trebbin ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.04.2024 bis 07.06.2024 öffentlich ausgelegt.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.05.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 14.06.2024 ihre Stellungnahmen an die Stadt Trebbin einreichen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange des Entwurfs

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum _____ ihre Stellungnahmen an die Stadt Trebbin einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____. die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am _____. als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am _____. gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Stadt Trebbin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis

10. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist".

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

11. Quellen:

BBE Handelsberatung GmbH (2022): Auswirkungsanalyse. Ansiedlung von Fachmärkten im zentralen Versorgungsbereich Am Mühlengraben in 14959 Trebbin.

Bezzel, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres. Aula Wiesbaden
Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie; kodifizierte Fassung)

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017): Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 29.08.2023].

Landkreis Teltow-Fläming (2023): Fachinformationssystem. Quelle: VertiGIS WebOffice Umwelt (teltow-flaeming.de) [Zugriff am 29.08.2023].

Ryslavy, T., M. Jurke, H. u. W. Mädlow (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zu Heft 4, 2019

Stadt Trebbin (2016): Landschaftsplan der Stadt Trebbin. Text und Karten Schutzgutbezogen.

Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K u. C. Sudfeldt (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

UmLand (2023): Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

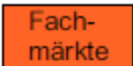
C Anlage

- **BBE Handelsberatung GmbH (2022):** Auswirkungsanalyse. Ansiedlung von Fachmärkten im zentralen Versorgungsbereich Am Mühlengraben in 14959 Trebbin, Seiten 60.
- **SVU Dresden (2024):** Verkehrsuntersuchung Fachmarkt Am Mühlengraben in der Stadt Trebbin, Seiten 30.
- **UmLand (2023):** Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Seiten 8.
- **IDAS Planungsgesellschaft mbH (2023):** Brutvögel im Bebauungsplangebiet „Fachmarkt Am Mühlengraben 1“, Seiten 4.
- **IDAS Planungsgesellschaft mbH (2025):** Plan zur Biotopkartierung

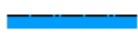
D Planzeichnung und Festsetzungen (skaliert)



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Fachmärkte	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachmärkte" (§ 11 BauNVO)
OK: 55,0 m	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO): in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NHN im DHHN2016, Bezugspunkt)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

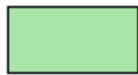
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

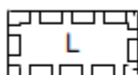
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" & "Gehölzstrukturen"

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

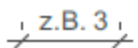
 Erhaltung von Bäumen

sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung der Nutzungsart, hier zwischen den privaten Grünflächen

informative Planzeichen (kein Normcharakter)

 z.B. 3 Bemaßung in Meter

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Das Sondergebiet „Fachmärkte“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.
Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten.
 - 1.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
 - Genussmittel (Getränke), Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederwaren, Zoologischer Bedarf,
 - Sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10% der zugelassenen betriebsbezogenen Verkaufsfläche.
 - 1.3 Ausnahmsweise kann ein Multisortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist im Sonstigen Sondergebiet "Fachmärkte" durch gebäudetechnische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig.
- 3. Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 - 3.1 Auf der Fläche L1 (hier Leitungsrechtfläche) sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Erschließungsanlagen die dem Sonstigen Sondergebiet dienen.
- 4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G und H zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - 5.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
 - 5.2 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, StU 12 - 14; Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm mindestens 8 cm Umfang) zu pflanzen. Dabei werden die Arten aus der Artenliste 1 empfohlen.