

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29

„Koenigsmarckstraße“

Wendseeufer/Koenigsmarckstraße
der Stadt Brandenburg a. d. H.

Ortsteil: Plaue



Übersichtskarte zur
Lage des Geltungs-
bereichs im
Stadtgebiet



Stadt Brandenburg a. d. H.
Fachbereich VI Stadtplanung
FG 61 Bauleitplanung
Klosterstraße 14
14767 Brandenburg an der Havel

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3.	Verfahren.....	7
3.1	Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens..	7
3.1.1	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit.....	7
3.1.2	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter	9
3.1.3	Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB	10
3.1.4	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte.....	10
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	12
4.	Planerische und rechtliche Grundlagen	12
4.1	Planungsrechtliche Grundlagen	12
4.1.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.1.2	Regionalplan	16
4.1.3	Flächennutzungsplan.....	16
4.1.4	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	18
4.1.5	Bebauungspläne	18
4.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	18
4.2	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel 2014	19
4.3	Denkmalschutz.....	20
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	21
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	21
5.2	Vorhandene Wohnbevölkerung	21
5.3	Soziale Infrastruktur.....	21
5.4	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten.....	21
5.5	Natur, Artenschutz und Landschaft.....	23
5.6	Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete	25
5.7	Technische Infrastruktur	26
5.7.1	Verkehrsinfrastruktur	26
5.7.1.1	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	26
5.7.1.2	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV).....	26
5.7.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	26
5.7.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung	26
5.7.2.2	Gasversorgung	27
5.7.2.3	Elektroenergieversorgung	27

5.7.2.4	Telekommunikation	28
5.7.2.5	Abfallentsorgung.....	28
5.8	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	28
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	29
6.	Städtebauliches Konzept	29
6.1	Nutzung des Gebietes	29
6.2	Verkehrliches Erschließungskonzept.....	29
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	30
7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	30
7.2	Art der baulichen Nutzung	32
7.3	Maß der baulichen Nutzung	38
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	40
7.5	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	42
7.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	42
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	45
7.8	Nachrichtliche Übernahmen	48
7.9	Hinweise ohne Normcharakter	48
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ.....	50
8.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	50
8.1	Arbeitsplatzentwicklung	50
8.2	Bevölkerungsentwicklung.....	50
8.3	Verkehrsentwicklung	50
8.4	Lärmentwicklung	50
8.5	Städtebauliche Auswirkungen	52
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	54
9.1	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	54
9.1.1	Boden	54
9.1.2	Grundwasser, Niederschlagswasser	54
9.1.3	Natur	55
9.1.4	Landschaft.....	55
9.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG	55
9.3	Auswirkungen auf Luft und Klima	56
9.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	56
9.5	Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz	56
10.	Nachbarschutz	57
11.	Kosten.....	57

12.	Flächenbilanz	57
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG.....	58
13.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	58
13.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ...	58
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	60
13.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	61
13.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ...	61
14.	Schlussabwägung	64
	Rechtsgrundlagen	75
	Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG	76

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ liegt im Brandenburger Ortsteil Plaue, unweit der Seegartenbrücke. Es handelt sich um das nordwestliche Eckgrundstück an der Straßenkreuzung von Koenigsmarckstraße und der Straße am Wendseeufer. Das Plangebiet befindet sich somit in der Gemarkung Brandenburg der Stadt Brandenburg a. d. H.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Plaue

Quelle: Elbe-Havel Stadtplanverlag

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke und 665 und 805 (mit Wohnnutzung und Wald),
- im Osten durch die Koenigsmarckstraße,
- im Süden durch die Straße Wendseeufer und
- im Westen durch das Flurstück 139 mit einer zukünftig angestrebten Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,64 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist zudem aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Weitere Einzelheiten sind dem Kapitel 7.1.1 „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ zu entnehmen.

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der im Ortsteil Plaue ansässige Lebensmittelmarkt (REWE, Genthiner Straße 43) möchte sich modernisieren und vergrößern, um Anschluss an aktuelle Marktbedingungen zu gewinnen. Die bestehende Grundstückssituation lässt die erforderliche Modernisierung jedoch nicht am bisherigen Betriebsstandort zu. Daher ist die Verlagerung des Betriebs notwendig. Als geeigneter Standort bietet sich das brachliegende Grundstück Koenigsmarckstraße 18a im Süden von Plaue an, da es aufgrund seiner Größe und verkehrsgünstigen sowie wohngebietsbezogenen Lage als Nahversorgungsstandort fungieren kann.

Das Eckgrundstück war mit einer Gewerbeimmobilie bebaut, die seit 2012 leer stand. Die Immobilie beherbergte im Erdgeschoss einen Lebensmitteldiscounter und im Obergeschoss Büros. Das Betriebsgrundstück war zum Großteil durch Stellplätze und Wegeflächen versiegelt.

Der neue private Eigentümer hat die Gewerbeimmobilie bereits abgerissen und beabsichtigt stattdessen ein neues zeitgemäßes Marktgebäude zu errichten. Die Außenanlagen sollen in diesem Zusammenhang umgestaltet und geringfügig erweitert werden. Sein Anliegen ist es, das Grundstück zum Zwecke der Nahversorgung zu reaktivieren.

Die Stadt Brandenburg an der Havel begrüßt das Ansinnen, den brachgefallenen Marktstandort nachzunutzen und somit langfristig ein umfangreiches Nahversorgungsangebot im Ortsteil Plaue zu sichern. So wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2014 der ausdrückliche Beschluss gefasst, dass der Umzug und die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelversorgers von der Genthiner Straße in die Koenigsmarckstraße erwünscht sind und befördert werden sollen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde daher am 17.12.2014 beschlossen.

Der Zweck des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung und Neuordnung des seit 2012 leergezogenen Gewerbestandortes zu schaffen. Das Gebiet soll für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes eröffnet werden. Dabei soll den gestiegenen Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben an Größe und Ausstattung Rechnung getragen werden, um den Standort dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten.

Bei der Wahl des Planungsinstruments, hat sich die Stadt Brandenburg an der Havel dafür entschieden, anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen. Beweggrund für die Stadt war, eine Planumsetzung - wie und durch wen auch immer - für die Zukunft zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ein weiterer sachlicher Grund für die Entscheidung zugunsten des Angebotsbebauungsplans, der sich im Planungsanlass auf ein konkretes Bauvorhaben bezieht, dass er auch dann eine städtebauliche Ordnungsfunktion im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfüllen kann, wenn das ursprünglich während der Planaufstellung anvisierte Projekt später nicht zustande kommt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur Nachnutzung des aufgegebenen Gewerbestandortes soll die Innentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt werden. Zugleich soll die Nahversorgung der Ortsteile Plaue und Kirchmöser langfristig gesichert werden.

Um diese Funktion zukünftig zu erfüllen und zugleich keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstrukturen in der Umgebung hervorzurufen, soll der Sortimentsschwerpunkt des zulässigen Einzelhandelsangebots im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel liegen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Grundsätzlich werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung der ehemals bebauten Fläche durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (hier: Lebensmittelvollsortimenter),
- geordnete Erschließung des Gebietes,
- Aufklärung und Lösung von möglichen Lärmkonflikten und
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit galten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllte das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt im Ortsteil Plaue und damit im Siedlungsgebiet der Stadt Brandenburg a. d. H. Es umfasst eine bereits bebaute Fläche, auf der sich eine seit 2012 leergezogene Gewerbeimmobilie befindet. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²; das Baugebiet selbst beläuft sich selbst nur auf rund 6.400 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen gewesen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannter Schutzgüter bestehen.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht erfüllt wurden.

3.1 Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

3.1.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach der Anlage 1 zum UVPG unter bestimmten Bedingungen UVP-pflichtig. Das ist nicht nur dann der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann

auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls war bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich. Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergab sich hier aus der Anlage 1 Ziffern 18.6.2 und 18.8 zum UVPG.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen und zu dokumentieren. Kommt die Stadt aufgrund der „überschlägigen Prüfung“ zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit würde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausscheiden.

Für das Planvorhaben wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt und dokumentiert.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung zu den einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens. Die vollständige Dokumentation der allgemeinen Vorprüfung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Kriterium	Zwischenergebnisse zu den Wirkfaktoren des Vorhabens
Größe des Vorhabens:	Von dem beabsichtigen Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb des Ortsteils Plaue sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich die bestehende Versiegelung bereits anthropogen überformter Flächen durch den Neubau nur unwesentlich erhöht. Der unter Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG genannte Prüfwert von 1.200 m ² bis 5.000 m ² zulässiger Geschossfläche wird zwar erreicht, nicht aber überschritten. Allein daraus lassen sich jedoch keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.
Wasser:	Für das Schutzgut Wasser sind im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auszumachen.
Boden:	Aus der Umsetzung der Planung ist keine zusätzlich relevante Beeinträchtigung der Bodenfunktion im Bereich des Vorhabens vorherzusehen.
Natur und Landschaft:	Infolge der Aufstellung des B-Plans Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für den Landschaftsraum anzunehmen.
Voraussichtlich anfallende Abfallmengen fester und flüssiger Stoffe:	Aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind keine relevanten Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Abfallerzeugung anzunehmen.
Umweltverschmutzung und Belästigungen:	Infolge der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ sind unter der

	Berücksichtigung der vom Vorhabenträger vorgesehenen und bereits mit der Nachbarschaft abgestimmten Lärmschutzmaßnahmen keine erheblich nachteiligen der Belästigungen für die Umgebung wahrscheinlich.
Unfallrisiko im Blick auf verwendete Stoffe und Technologien:	Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist kein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien wahrscheinlich.

Aus der vorhergehenden Zusammenstellung der Wirkfaktoren des Vorhabens ergibt sich, dass aus der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V. m. Nr. 18.6.2 und 18.8. der Anlage 1 zum UVPG (Bau bzw. Erweiterung eines großflächigen Handelsbetriebs) erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass für die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters, Koenigsmarckstraße 18a im Ortsteil Plaue der Stadt Brandenburg a. d. H. – auf der Grundlage des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ – keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Die Belange der Umwelt sind jedoch weiterhin in die Planung einzustellen.

Die Dokumentation der Vorprüfung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Bedenken gegen das Ergebnis der Vorprüfung vorgetragen. Damit konnte die Prüfung abgeschlossen werden.

3.1.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ (Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete und die Europäischen Vogelschutzgebiete).

Da das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000 Gebieten.

Südlich der Straße Wendseeufer befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“. Auch dieses wird durch die Auswirkungen der Planung nicht nachteilig berührt.

3.1.3 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB konnte für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt werden, dass

- die Summe der Grundfläche im Geltungsbereich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegt,
- durch die Planänderung keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG (und/oder des BbgUVPG) begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen.

Ergebnis der Prüfung war, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vollständig vorliegen; der vorliegende Bebauungsplan konnte folglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

3.1.4 Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wurde insbesondere gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergaben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wurde im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Von der Erleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, musste im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden. Von der Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP), der die Fläche als Wohnbaufläche ausweist, konnte abgesehen werden, da gemäß Erläuterungsbericht zum FNP bei der Anwendung des Entwicklungsgebots eine Flächentoleranz hinsichtlich der Darstellungsgenauigkeit gilt. Demnach können Baugebiete mit weniger als 1 ha Größe aus anderen Bauflächen entwickelt werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst nur ca. 0,64 ha und fällt damit unter diese Toleranzregelung. Daher war keine Anpassung des FNPs erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Fallgruppe 1 Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfiel in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch wurden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

In diesem Planverfahren wurden bzw. werden nach alledem folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Brandenburg an der Havel Beschluss Nr. 287/2014 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 25, Nr. 04 vom 18.02.2015	17.12.2014
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	mit Schreiben vom 24.02.21015
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	mit Schreiben vom 23.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 30.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	14.07.2015
Billigung des Planentwurfes durch die SVV der Stadt Brandenburg an der Havel und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen Beschluss Nr. (214/2015) bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 25, Nr. 21 vom 12.10.2015	30.09.2015
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 07.10.2015
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.10.2015 bis 23.11.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach Abwägung	

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Planerische und rechtliche Grundlagen

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) sowie
- dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 30.10.2015 (ABl. Bbg. Jhg. 26, Nr. 43).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene LEP B-B (GVBl. H/09, S. 186) wurde aus formalen Gründen durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16. Juni 2014 - OVG 10 A 8.10 – für unwirksam erklärt. Durch die Entscheidung des BVerwG vom 17.03.2015 - 4 BN 29.14 - wurde das Urteil des OVG Berlin bestätigt. Auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 des Raumordnungsgesetzes beschloss die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015, den LEP B-B mit Rückwirkung zum 15.05.2009 wieder in Kraft zu setzen. Die entsprechende Verordnung wurde am 02.06.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II - 2015, Nr. 24 bekannt gemacht. Demnach ist der LEP B-B für die vorliegende Planung maßgeblich. Mit Schreiben vom 23.03.2015 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planung - auf der Beurteilungsgrundlage des LEP B-B - keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt (Einzelheiten siehe unten).

Für den Fall, dass der LEP B-B von der Verwaltungsgerichtsbarkeit erneut für unwirksam erklärt werden sollte, kann für das vorliegende Planverfahren davon ausgegangen werden, dass die hier aus dem LEP B-B entnommenen Ziele und Grundsätze auf der Grundlage folgender Landesentwicklungspläne oder Programme grundsätzlich weiterhin zumindest als Abwägungsmaterial in die Planung einzustellen wären.

- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II/95, [Nr. 47], S.474).
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), 1998, Berlin: 2. März 1998 (GVBl. S. 38); Brandenburg: 2. März 1998 (GVBl. II S. 186).
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 20. Juli 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 22], S.558).
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 (GVBl. I 2004 S.

16) in Verbindung mit Artikel 3 Absatz 2 des Staatsvertrags der Länder Berlin und Brandenburg über das LEPro 2007 vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I S. 235), § 16.

Mit Schreiben vom 24.04.2015 beurteilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung den vorliegenden B-Plan auf der Grundlage der zeitweise wiederaufgelebten Vorgängerplanungen des LEP B-B. Auch danach wurde festgestellt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Zur Dokumentation der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung werden nachfolgend die maßgeblichen Aussagen des LEP B-B und des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg 2007 erläutert. Das Landesentwicklungsprogramm dient als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche Planung die Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007.

Für die vorliegende Planung sind nach Angabe der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die nachfolgend aufgeführten Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des LEPro 2007 maßgebend:

- *Grundsätze aus § 3 LEPro 2007: Entwicklung der Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung; Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Einzelhandelsfunktionen erfüllen;*
- *Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandel und Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung); Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung;*
- *Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums.*

Fazit: Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des LEPro 2007, da bereits anthropogen überformte Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang eines ausgewiesenen Zentralen Ortes befinden, in Anspruch genommen werden. Zudem unterstützt das Vorhaben die Sicherung der Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung der Ortsteile Plaue und Kirchmöser. Eine Inanspruchnahme oder Zerschneidung des Freiraums wird durch die Planung nicht begünstigt. Da für das Vorhaben größtenteils bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Freiraums.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP B-B sind, laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 23.03.2015, für das Planvorhaben von Bedeutung:

- *Gemäß Ziel 2.7 LEP B-B ist die Stadt Brandenburg an der Havel Oberzentrum.*

- *Grundsatz 2.8 LEP B-B: Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (u.a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen) auf die Oberzentren;*
- *Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;*

Die Planung entspricht den Grundsätzen 2.8 und 4.1 LEP B-B, da die geplante bauliche Entwicklung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereichs des Oberzentrums Brandenburg an der Havel erfolgen soll. Die Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandortes wird unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastrukturen auf einer brachgefallenen Gewerbefläche im Ortsteil Plaue vollzogen. Ebenso trägt die Planung zu einer ausgewogenen Entwicklung verschiedener Funktionen bei. Der Ortsteil Plaue ist ansonsten überwiegend vom Wohnen geprägt und weist mit Ausnahme der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote an der Genthiner Straße keine weiteren strukturprägenden Nahversorgungsstandorte auf. Folglich unterstützt die Planung die Funktionsmischung.

- *Ziel 4.7 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot); sie dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot); neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*
- *Grundsatz 4.8 LEP B-B: innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 4 Nummer 1 LEP B-B) nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot); [...] abweichend ist in den Zentralen Orten die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche $\leq 5.000 \text{ m}^2$ / mindestens 75 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1/ Standort im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich);*

Der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes im Zentrum des Ortsteils Plaue, ist aufgrund seiner verkehrlich Lage und der begrenzten Flächenkapazität langfristig nicht tragbar. Eine Verlagerung des Betriebs ist aus Betreibersicht unausweichlich. Die Entwicklung eines alternativen Einzelhandelsstandortes ist daher im Interesse einer gesicherten Grund- und Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung geboten. Der vorliegende Bebauungsplan eröffnet daher die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Ansiedlung eines bis zu rund 1.587 m^2 großen Einzelhandelsbetriebs mit einem auf die Nahversorgung begrenzten Warenangebot. In Ergänzung des Einzelhandelsangebots sind kleinteilige Dienstleistungsangebote zulässig.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Plaue. Der Standort kann gut zu Fuß oder aber mit dem Rad erreicht werden; eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls. Der Wohngebietsbezug ist gegeben; Wohnbebauung grenzt unmittelbar an das Betriebsgrundstück an. Andere integrierte Standorte in entsprechender Größe stehen aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen und Baugrundverhältnisse nicht zur Verfügung.

Indem das zulässige Warensortiment auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, sollen nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Brandenburg an der Havel selbst vermieden werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen einer Verlagerung und Vergrößerung des an der Genthiner Straße ansässigen Lebensmittelmarktes an die Koenigsmarckstraße wurde das Büro Stadt+Handel beauftragt, eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen. Diese wurde als Abwägungsmaterial für das vorliegende Bauleitplanverfahren herangezogen. Die Verträglichkeitsanalyse trifft die folgenden Aussagen:

- Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Der Standort besitzt eine „Scharnierfunktion“ zwischen den Ortsteilen Plaue und Kirchmöser, sodass sich die Verbesserung der Nahversorgungssituation auf beide Ortslagen erstrecken wird.
 - Der Standort ist bereits durch eine Einzelhandelsnutzung mit korrespondierenden gewerblichen Angeboten vorgeprägt.
 - Aus den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen lassen sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf andere Nahversorgungszentren in der Umgebung ableiten. Durch die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes wird im wesentlichen Kaufkraft zurückgebunden, die derzeit an andere Einzelhandelslagen abfließt.¹
 - Das Vorhaben zeigt sich in Übereinstimmung zu landes-, regional- und kommunalplanerischen Vorgaben.
 - Zusammenfassend wird das Vorhaben als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.
-
- *Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der betreffende Geltungsbereich im Randbereich des Freiraumverbundes.*
 - *Grundsatz 5.1 LEP B-B: Erhaltung des bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität; hohe Bedeutung der Belange des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden; bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden;*
 - *Ziel 5.2 LEP B-B: der festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln; raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen; Inanspruchnahme des Freiraumverbundes in den im Ziel genannten Ausnahmefällen*

Laut der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung steht der festgelegte Freiraumverbund, welcher südlich des Plangebiets verläuft, der Planungsabsicht nicht entgegen. Ausschlaggebend ist, dass die Planung zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standorts führt. Das ist hier der Fall. Dementsprechend wird der bestehende Freiraum in seiner Funktion durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

¹ Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 25.03.2015, Leipzig, S. 30.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht widerspricht. Der Bauleitplan trägt zur Flächeneinsparung bei, unterstützt die Innenentwicklung und dient der wohnortbezogenen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

4.1.2 Regionalplan

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 16.12.2014 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung beschlossen. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Rechtskräftige Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Im Regionalplan 2020 ist für das Plangebiet keine regionalplanerische Festsetzung vorgenommen.

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 23.03.2015 enthält den Hinweis, dass der Regionalplanentwurf zur Steuerung der Siedlungsentwicklung das Ziel 4.5 des LEP B-B übernimmt. Da das Planvorhaben im Innenbereich liegt und der Nachnutzung dient, besteht diesbezüglich kein Widerspruch.

Das bestätigte auch die Regionale Planungsgemeinschaft im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit ihrer Stellungnahme vom 29.04.2015. Demnach steht die Planung nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Festsetzungen. Die Regionale Planungsgemeinschaft weist auf die gute verkehrliche Verbindung zum ausgewiesenen „Vorzugsraum Siedlung“ bzw. zum „räumlichen Funktionsschwerpunkt für die Grundversorgung“ in Kirchmöser hin. Insbesondere in den „räumlichen Funktionsschwerpunkten für die Grundversorgung“ sollen bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert und die Ansiedlung neuer Einrichtungen besonders berücksichtigt werden. Die Planung kann damit als Ergänzung für das Angebot in Kirchmöser dienen sowie die Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung sichern.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Brandenburg a. d. H. liegt in rechtsverbindlicher Form vom 22.04.1999 vor. Der Flächennutzungsplan weist die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen aus. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ entspricht damit nicht der im FNP dargestellten Gebietsart.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan nur in ihren Grundzügen darzustellen. Nach dem Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg a. d. H. sind Darstellungen, die eine Fläche von unter 1 ha umfassen, aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Flächennutzungsplans nicht möglich.²

² Stadt Brandenburg a. d. H.: Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht, Stand vom 23.09.1998, S. 182.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ umfasst lediglich eine Größe von 0,64 ha. Da Flächen dieser geringen Größenordnung im Flächennutzungsplan nicht darstellbar sind, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.³



Abb. 2: Lage des Plangebietes im F-Plan

Quelle: FNP der Stadt Brandenburg an der Havel (04/99) in der aktuell gültigen Fassung.

Im Flächennutzungsplan ist zudem folgender Planungsgrundsatz formuliert, der die Vereinbarkeit der Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans mit dem vorbereitenden Bauleitplan belegt:

- Planungsgrundsatz 2: Erhalt der polyzentralen Stadtstruktur (Identität der Stadt)⁴
 - Erhalt und Schaffung von kleinräumigen Nutzungsmischungen
 - Sicherung der Eigenentwicklung der Stadtteile
 - Polyzentrales Netz der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten

Gesamtstädtisches Ziel ist es, durch die Erhaltung der polyzentralen Zentrenstruktur eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu sichern und gleichfalls eine ausgewogene Funktionsmischung anzustreben. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsvorhaben ist eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt zu vermeiden.⁵

Ein Baustein der angestrebten polyzentralen Stadtstruktur sind die Grundversorgungszentren. Diese haben die Aufgabe die wohnungsnah Versorgung in einem Einzugsbereich von ca. 5.000 Einwohnern zu sichern und sollen als Ergänzung zu den kleinen Kiezläden fungieren. Um die

³ Stadt Brandenburg a. d. H.: Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht, Stand vom 23.09.1998, S. 182.

⁴ Stadt Brandenburg a. d. H.: Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht, Stand vom 23.09.1998, S. 36.

⁵ Stadt Brandenburg a. d. H.: Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht, Stand vom 23.09.1998, S. 70.

Versorgungsfunktion langfristig sicherzustellen, sollen bestehende Standorte, etwa in den Dorflagen oder entlang von Hauptverkehrsstraßen, funktionell gestärkt und städtebaulich aufgewertet werden.⁶

Die Entwicklung des Plangebiets, welches unmittelbar an der Hauptachse Koenigsmarckstraße liegt, dient der städtebaulichen Aufwertung des brachliegenden Gewerbegrundstücks in dieser exponierten Lage. Durch die Nachnutzung der Fläche als Einzelhandelsstandort wird die angestrebte polyzentrale Stadtstruktur unterstützt, indem u.a. die Funktionsmischung im Ortsteil Plaue gefördert wird.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung des in Plaue ansässigen Lebensmittelmarktes hat ergeben, dass durch das Vorhaben Kaufkraft zurückgebunden wird, die derzeit an andere Angebotsstandorte außerhalb von Plaue und Kirchmöser abfließt. Negative Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche, sind laut der Verträglichkeitsanalyse, nicht zu erwarten.⁷ Eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt ist ebenfalls nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung des vorliegenden B-Plans wird lediglich die Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung sichergestellt.

Schließlich entspricht die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Koenigsmarckstraße dem Planungsgrundsatz „Erhalt der polyzentralen Stadtstruktur“.

4.1.4 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan⁸

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg a. d. H. ist das Grundstück Koenigsmarckstraße 18a als Baufläche dargestellt.

Gemäß seiner ehemaligen Nutzung ist das Gebiet im Landschaftsplan der Stadt Brandenburg a. d. H. als Gewerbefläche darstellt.

Der Bebauungsplan steht damit in Übereinstimmung mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans.

4.1.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich bislang nach § 34 BauGB. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist auf dieser Rechtsgrundlage jedoch nicht möglich. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur und

⁶ Stadt Brandenburg a. d. H.: Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht, Stand vom 23.09.1998, S. 73.

⁷ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 09.02.2015, S. 35f.

⁸ Stadt Brandenburg a. d. H.: Landschaftsplan gem. § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz, Teil 1 – Grundlagen und Bestand und Teil 2 – Entwicklungskonzeption, Stand vom Mai 1995.

der beabsichtigten Nachnutzung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

4.2 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel 2014

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel 2014 (EHZK) wurde am 26.11.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Mit der Fortschreibung wurde die bestehende kleinteilige Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in der Genthiner Straße im Ortsteil Plaue nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Angebotsstruktur, dem nur geringen Einzelhandelsbesatz und der fehlenden Entwicklungsperspektiven kann und soll der Standort nicht mehr als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden.

Die Verlagerungsabsichten des ansässigen Lebensmittelmarktes waren den Stadtverordneten bei der Beschlussfassung über die Fortschreibung des Zentrenkonzepts bekannt und wurden von diesen behandelt. In der Beschlussfassung vom 26.11.2014 wurde ausdrücklich festgehalten, dass der Umzug und die Vergrößerung des vorhandenen Nahversorgers von der Genthiner Straße in die Koenigsmarckstraße erwünscht sind und befördert werden sollen. Nach Ablauf einer Vier-Jahres-Frist soll die Situation des Einzelhandels im Ortsteil Plaue erneut bewertet und die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs geprüft werden.

Die Verlagerung des Betriebs und damit auch der vorliegenden Bebauungsplan können auf die Ansiedlungsleitlinie aus dem EHZK „1. Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment“ gestützt werden. Demnach sind Neuansiedlungen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn diese Nahversorgungslücken schließen und standortgerecht dimensioniert sind. Zudem muss sich im Einzugsgebiet des geplanten Betriebs ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befinden, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu gewährleisten. Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind durch die Neuansiedlung zu vermeiden.⁹

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse zur Verlagerung des Plauer Lebensmittelmarktes stellt fest, dass mit der Verlagerung und Vergrößerung des Betriebs sowohl für den Netto-Markendiscout im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße als auch den Netto Dansk in Kirchmöser mit nicht unerheblichen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist. Die weitere Tragfähigkeit der Märkte soll aber dennoch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden; vielmehr ergänzen sich die unterschiedlichen Betriebsformen – Discounter und Vollsortimenter¹⁰. Somit kommt es zu einer Qualifizierung und Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes. Zudem wird in der Verträglichkeitsanalyse die wohngebietsbezogene Versorgungsfunktion des geplanten Einzelhandelsstandortes für die Ortsteile Plaue und Kirchmöser bestätigt.

Die hier planungsrechtlich vorbereitete Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandorts dient der Schließung einer Nahversorgungslücke, die mit der anstehenden Betriebsaufgabe in der Genthiner Straße entsteht. Die tragfähige Entwicklung des Nahversorgers an seinem bisherigen Standort ist aufgrund der bestehenden Grundstückssituation nicht möglich. Alternative Standorte

⁹ Stadt Brandenburg a. d. H.: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stand vom 26.11.2014, Köln.

¹⁰ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 09.02.2015, S. 27f.

innerhalb der Angebotsstrukturen in der Genthiner Straße bestehen ebenfalls nicht. Als realisierbarer Alternativstandort für ein großflächiges und zukünftig betriebswirtschaftlich tragbares Nahversorgungsangebot bietet sich im Ortsteil Plaue im Wesentlichen nur das bereits durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägte Grundstück der Koenigsmarckstraße 18a an. Dies bestätigen auch die Erfahrungen aus der Vergangenheit: Mehrfach wurden von verschiedenen Betreibern alternative Flächen zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in Plaue geprüft und im Ergebnis aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen verworfen.

Die vorliegende Planung konnte folglich auf die oben genannte Leitlinie des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg a. d. H. gestützt werden.

4.3 Denkmalschutz

In der Stellungnahme des Fachgebiets Denkmalschutz/ Archäologie der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 04.02.2015 sowie des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege vom 20.04.2015 wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Koenigsmarckstraße“ ein archäologischer Fundplatz nach § 2 Abs. 4 Ziff. 2 BbgDSchG bekannt ist. Dieser Fundplatz ist entsprechend § 3 BbgDSchG in die Landesdenkmalliste unter der Bodendenkmalnummer 4057 eingetragen. Hierbei handelt es sich um den archäologischen Fundplatz Brandenburg PLA 3 - Brandgräber aus der späten Bronze/ frühen Eiszeit -. Insbesondere der nördliche Teil des Grundstücks ist betroffen, wie auch aus der folgenden Abbildung hervorgeht.

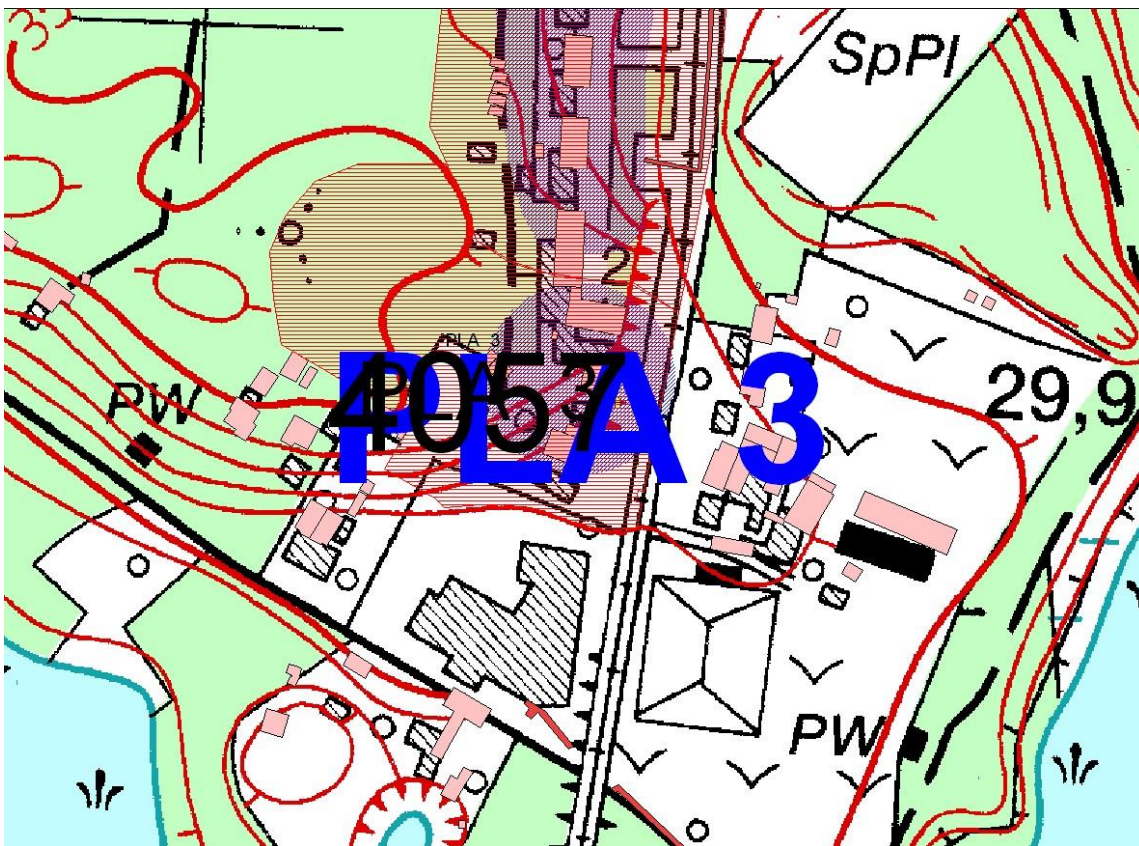


Abb. 3: Fundplatz Bodendenkmal Nr. 4057

Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde (E-Mail vom 04.02.2015), Stadt Brandenburg a. d. H., ohne Jahresangabe

Diesbezüglich weist die untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass Erdeingriffe, die über die bestehende Kubatur des Gebäudes hinausgehen, durch die Facharchäologen begleitet werden müssen.

Weiterhin besteht laut des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege eine begründete Vermutung, dass im gesamten Vorhabenbereich weitere, bislang nicht aktenkundige Bodendenkmale verborgen sind.¹¹ Bei Eingriffen in den Boden sind daher grundsätzlich die Vorschriften des BbgDSchG zu beachten.¹²

Baudenkmalrechtlich werden von dem Verfahren keine Belange berührt.

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet war mit einem seit dem Jahr 2012 leerstehenden Kauf- und Gewerbezentrum bebaut. Der zweigeschossige Baukörper verlief als Eckgebäude entlang der Koenigsmarckstraße und der Straße Wendseeufer. Der rückwärtige Bereich war als Parkplatz angelegt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgte über die Straße Wendseeufer.

Die Koenigsmarckstraße führt nach ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet über die Seegartenbrücke in den Ortsteil Kirchmöser.

An der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets schließen Einfamilienhausgrundstücke mit zweigeschossiger und eingeschossiger Bauweise an. Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem ein Stadtwald.

Südlich der Straße Wendseeufer sind ein Gastronomiebetrieb sowie wenige eingeschossige Wochenendhäuser in Flachbauweise angesiedelt. Diese Anlagen befinden sich unmittelbar am Wendseeufer und damit am Wendsee.

Auf der östlichen Seite der Koenigsmarckstraße befindet sich der Schlosspark Plau mit dem historischen Ziegelei- und Gärtnerengelände.

5.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen.

5.3 Soziale Infrastruktur

Sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.4 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten

Topografie

¹¹ Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege vom 20.04.2015.

¹² Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel vom 04.02.2015.

Das ehemals bebaute Betriebsgrundstück weist eine nahezu ebene, mehrheitlich versiegelte Oberfläche auf. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 31,3 m über NHN.

Ein Höhenunterschied vom max. 1 m besteht zwischen bestehenden Betriebsgrundstück und der Kreuzung Koenigsmarckstraße/Wendseeufer. Dieser wird derzeit mithilfe einer Betonstützmauer abgegrenzt. Am nordwestlichen Ende des Plangebiets befindet sich eine aufsteigende Böschung - hier ist ein Höhenunterschied von ca. 2 m zum Betriebsgrundstück festzustellen.

Baugrund

Die Baugrundverhältnisse sind, laut erarbeitetem Baugrundgutachten mit Stand vom 26.05.2015, als nicht ausreichend tragfähig für ein Einzelhandelsgebäude einzustufen. Grund dafür sind vorhandene Aufschüttungsmaterialien, die aufgrund ihrer Zusammensetzung und Lagerungsverhältnisse nicht genug Tragfähigkeit besitzen. Erst in einer Tiefe von ca. 6 m unter der Geländeoberkante befinden sich Sande, die zur Aufnahme der Gründungslasten geeignet sind. Daher wird empfohlen, den Aufschüttungshorizont vollständig zu beseitigen und gegen geeignete Lockergesteinsmaterialien auszutauschen. So kann der Lastabtrag über eine konventionelle Flachgründung (Einzel-/Streifenfundamente) realisiert werden.¹³

Altlasten

Zur Untersuchung des Grundstücks auf Altlasten wurden Bodenproben entnommen und anschließend die Ergebnisse in verschiedenen Altlastengutachten zusammengefasst¹⁴. Anlass für die Begutachtung gab unter anderem der Sachverhalt, dass sich auf dem teilweise in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstück 805 eine stillgelegte Kläranlage befindet.

Die Altlastenuntersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen: Auf dem Untersuchungsareal wurden anthropogen beeinflusste relativ homogen zusammengesetzte Aufschüttungsmaterialien angetroffen. Der erkundete Fremdbestandteil, bestehend überwiegend aus Ziegel- und Betonresten beläuft sich auf 20 %. Die Basis liegt in einer gemittelten Teufe (bergmännische Bezeichnung für Tiefe) von ca. 1,9 m unter GOK (min. 0,8 m bis 3,0 m). Die Organoleptik (Färbung/Geruch) ist unter Beachtung der stofflichen Zusammensetzung und der Nutzungshistorie als arttypisch für urban beeinflusste Gebiete zu beurteilen. Die nachfolgenden gewachsenen Bodenhorizonte (enggestufte Sande) zeigen bereichsweise organoleptische Auffälligkeiten, die Hinweise auf mögliche kläranlagenspezifische Schadstoffbelastungen bzw. einen entsprechend stofflichen Eintrag aus den überlagernden anthropogen beeinflussten Bodenmaterialien geben.

Die Analysenergebnisse für den Bereich des bereits bebauten Betriebsgrundstücks belegen geringfügige Verunreinigungen durch Polyzyklische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralöl-Kohlen-Wasserstoffe (MKW) sowie durch Schwermetalle. Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze und unmittelbar südlich der alten Kläranlage vorgefundenen Stickstoffpara-

¹³ AnalyTech: Teil B - Baugrundgutachten für das Projekt Neubau eines REWE-Marktes, Stand vom 26.05.2015, S. 5.

¹⁴ AnalyTech: Teil A-1 Altlastgutachten für das Projekt Neubau eines REWE-Marktes – Rückbau Kläranlage -, Stand 26.05.2015.

sowie AnalyTech: Teil A-2 Altlastgutachten für das Projekt Neubau eines REWE-Marktes, Stand 22.05.2015.

meter (Ammonium, Nitrat, Nitrit) lassen sich auf die Düngung des Gartenlandes und auf den Einfluss der Kläranlage zurückzuführen.

Die ermittelten Schadstoffbelastungen sind in ihrer Gesamtheit als nicht altlastenrelevant einzustufen. Gefährdungspotentiale für das Schutzgut Mensch (Pfad: Boden-Mensch) bzw. für den Einzelnen/die Allgemeinheit, sind unter Berücksichtigung der Konzentrationshöhen als nicht gegeben zu bezeichnen. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinne der gültigen Gesetze und Verordnungen (BBodSchG/BBodSchV) ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienst der Polizei Brandenburg bestätigte im Schreiben vom 29.05.2015, dass es keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gibt. Bei Erdarbeiten ist dennoch die Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV zu beachten.

5.5 Natur, Artenschutz und Landschaft

In der erarbeiteten Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung vom Mai 2015 wird das Betriebsgrundstück des leerstehenden Gewerbegebäudes als nahezu vollständig versiegelt beschrieben. Nur wenige Rabatten mit Baum- und Strauchpflanzungen lockern die Fläche auf. Hier angesiedelte Pflanzenarten sind u.a. die Platane, Forsythien und Rosen. In den Randbereichen des Plangebiets befinden sich Ahorn, Birke und Hasel. Entlang der Koenigsmarckstraße sind Kirschbäume gepflanzt, die ein geringes bis mittleres Alter aufweisen. Der nördliche Teil des Plangebiets ist mit Gehölzbestand im geringen bis mittleren Alter bestockt. Die in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans einbezogene Teilfläche des Flurstücks 139 ist mit einem Gehölzbestand bestockt. Auch hier weisen die Bäume ein geringes bis mittleres Alter auf. Es dominieren die Arten Ahorn, Robinie und Stil-Eiche. In der Strauchschicht wachsen Efeu und Rosen (u.a.). Die Krautschicht wird u.a. dominiert von Springkraut.¹⁵

Einige Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans fallen aufgrund ihres Stammumfangs oder ihrer Art unter den Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg a. d. H. Sofern die geschützten Bäume beseitigt werden sollen, bedarf es einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Für die Beseitigung ist Ersatz zu leisten. Die Regelungen sind bei der Umsetzung der Planung zu treffen.¹⁶

Um potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf besonders geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG zu ermitteln, wurden europäisch geschützte Artengruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse erfasst. Zur Erfassung des Artenvorkommens erfolgten mehrere Vor-Ort-Begehungen. Es wurde u.a. eine zweistufige Begehung in den Morgen- bzw. Vormittagsstunden am 16.04. und 12.05.2015 zur Erfassung des Brutvogel- und Fledermausvorkommens durchgeführt. Untersucht wurden sowohl die Freiflächen als auch das gesamte leerstehende Gebäude.

¹⁵ Daber & Kriege GmbH: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, Stand vom 27.05.2015, S. 5.

¹⁶ Planungsbüro Dipl.-Ing. Stephan Skalda: Baumkataster, Stand vom 09.06.2015.

Für die untersuchten europäisch geschützten Artengruppen ergab sich folgendes:¹⁷

Artengruppen	Angabe zum Vorkommen <i>(Kein Vorkommen = Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung kann vollständig ausgeschlossen werden.)</i>
Gefäßpflanzen (8 Arten)	kein Vorkommen nachgewiesen
Groß- und Mittelsäuger (3 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden
Säugetiere (Fledermäuse) (18 Arten in Brandenburg)	kein Vorkommen nachgewiesen Während der faunistischen Kartierung der Baum- und Gehölzbestände sowie des abzureißenden Gebäudes konnten 2014 (1 Begehung) und 2015 (2 Nachtuntersuchungen und Untersuchung Innenräume Bestandsgebäude inkl. Keller) konnten keine Quartiere nachgewiesen werden. Die Gehölzstrukturen besitzen keine Habitateignung (keine Höhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten). Bei dem für die Umsetzung des Vorhabens geplanten Gebäudeabrisses, kann ein Quartiersverlust für Gebäude gebundene Arten vollständig ausgeschlossen werden.
sonstige Kleinsäuger (2 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden
Brutvögel (alle europäischen Arten)	Im Vorhabensraum ist eine störungstolerante, siedlungsangepasste Avifauna vorhanden. <u>auf den Freiflächen erfasst:</u> Amsel, Grauschnäpper, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Nachtigall <u>am Gebäude - Fortpflanzungsstätten erfasst von:</u> Blaumeise 1x, Feldsperling 1x, Hausrotschwanz 1x, Haussperling 4x (insgesamt 7 Niststätten vorgefunden)
Zug- und Rastvögel (alle europäischen Arten)	keine relevanten Rasthabitatflächen vorhanden
Amphibien (9 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden
Reptilien (4 Arten)	kein Vorkommen nachgewiesen
Mollusken (2 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden
Libellen (7 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden
holzbewohnende Käferarten und Wasserkäfer (4 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden

¹⁷ Daber & Kriege GmbH: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, Stand vom 27.05.2015, S. 9f..

Artengruppen	Angabe zum Vorkommen (Kein Vorkommen = Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung kann vollständig ausgeschlossen werden.)
Schmetterlinge (4 Arten)	Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitate vollständig ausgeschlossen werden

Zu den Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet erfassten Brutvögel wird im Kapitel 9.2 „Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG“ eingegangen.

Südlich der Straße Wendseeufer, und damit angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“.

5.6 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Sowohl die untere Wasserbehörde der Stadt Brandenburg a. d. H. als auch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz weisen aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Wendsee darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem hohen und vom Wasserstand des Sees beeinflussten Grundwasserspiegel zu rechnen ist.¹⁸

Im Zuge der Altlastenuntersuchung wurde die Höhe des Grundwasserspiegels untersucht. Bei einer Messung am 06.05.2015 wurde die Grundwasseroberfläche in einer Tiefe von ca. 3 m unter Geländeoberkante ermittelt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der ufernahen Lage mit einem Anstieg des Grundwassers bis auf ca. 1 m unter Geländeoberkante gerechnet werden muss.¹⁹

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach derzeit geltendem Recht befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Ein nach altem Recht festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt in etwa 60 Meter Entfernung südlich vom Geltungsbereich. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz geht davon aus, dass in den nächsten Jahren eine neuere Festsetzung des Überschwemmungsgebiets (HQ100) südlich des Plangebiets nach BbgWG erfolgen wird. Dieses Überschwemmungsgebiet läge in ca. 15 Metern Entfernung vom Plangebiet.²⁰

Im Rahmen einer Hochwasserbefliegung wurde festgestellt, dass in einer Entfernung von ca. 15 Meter zum Plangebiet partielle Vernässungen auftreten.²¹

Fazit: Es ist nicht davon auszugehen, dass die Flächen des Bebauungsplans zukünftig als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet liegt zwar in der Nähe, aber nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Belange des Hochwasserschutzes waren daher im vorliegenden Planverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen.

¹⁸ E-Mail Untere Wasserschutzbehörde vom 17.02.2015; Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 05.05.2015.

¹⁹ AnalyTech: Teil B - Baugrundgutachten für das Projekt Neubau eines REWE-Marktes, Stand vom 26.05.2015, S. 10.

²⁰ Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 05.05.2015.

²¹ Ebenda.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.²²

5.7 Technische Infrastruktur

5.7.1 Verkehrsinfrastruktur

5.7.1.1 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In der Koenigsmarckstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Bushaltestelle, die von einer Buslinie in Richtung Brandenburg Hohenstücken und Kirchmöser Bahnhof bedient wird. Zusätzlich ist am Görneweg, in ca. 450 m Entfernung eine Bushaltestelle, vorhanden, die von drei Linien angefahren wird. Eine dieser Linien fährt den Hauptbahnhof in Brandenburg a. d. H. an.

Das Plangebiet verfügt somit über eine gute ÖPNV-Anbindung. Das Landesamt für Bauen und Verkehr bewertet den ÖPNV-Anschluss in der Stellungnahme vom 09.04.2015 ebenfalls als positiv.

5.7.1.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

An das Plangebiet grenzen die Koenigsmarckstraße und die Straße Wendseeufer unmittelbar an; diese sorgen für die verkehrliche Erschließung der Fläche.

Die vorherige Nutzung war über eine Zufahrt am Wendseeufer an das Verkehrsnetz angebunden. Eine Erschließung des Grundstücks über eine Zufahrt am Wendseeufer soll auch weiterhin erfolgen. Aufgrund baulicher Umgestaltungen auf dem Grundstück wird die Zufahrt jedoch weiter in Richtung Osten verlagert.

5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.7.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist in an die öffentliche Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen.²³

Ein Trinkwasseranschluss ist im südlichen Bereich des Grundstücks, an dem bestehenden Wasserzählerschacht, vorhanden. Das Versorgungsunternehmen BRAWAG sah ursprünglich zum Jahresende 2015 aus hygienischen Gründen die Trennung des Anschlusses vor. Nach Bekanntwerden der Planungsabsicht, sieht das Unternehmen jedoch bis zu einer Information, ob der Anschluss für die geplante Bebauung genutzt werden soll, von einer Trennung ab.²⁴

Am nordwestlichen Ende des Betriebsgrundstücks ist ein Schmutzwasseranschluss vorhanden. Soweit sich die Einleitmengen des Schmutzwassers durch die neue Nutzung nicht wesentlich gegenüber der vorherigen Nutzung erhöhen, ist dieser nach Angaben der BRAWAG ausrei-

²² Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 05.05.2015.

²³ Stellungnahme der Wasser- und Abwassergesellschaft Brandenburg a. d. H. vom. 29.04.2015.

²⁴ Stellungnahme der Wasser- und Abwassergesellschaft Brandenburg a. d. H. vom. 29.04.2015.

chend. Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlich erhöhten Schmutzwassermengen zu erwarten, sodass die vorhandenen Anlagen weiterhin genutzt werden können.

Da es keine Möglichkeit der Regenwassereinleitung in das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz gibt²⁵, muss das anfallende Regenwasser zukünftig auf den privaten Flächen im Plangebiet versickert werden. Hierzu wird im Zuge der Umsetzung der Planung ein geeignetes Regenwasserversickerungskonzept erarbeitet. Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen. Nach Angaben der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den beprobten anstehenden gewachsenen Böden grundsätzlich möglich; in Bereichen mit anthropogenen Aufschüttungen das Versickern von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht zulässig²⁶.

Derzeit besteht keine ausreichende Löschwasserversorgung für die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes. In dem betreffenden Bereich werden mit Inbetriebnahme einer Druckerhöhungsstation in Kirchmöser 48m³/h zur Verfügung stehen. Die Inbetriebnahme ist für das 2. Quartal 2015 geplant. Der Löschwasserbedarf für das Sondergebiet beläuft sich auf 96m³/h. Daher ergibt sich ein Defizit von 48m³/h, welches durch besondere Maßnahmen abgedeckt werden muss (z. Bsp. Löschwasserbrunnen). Laut Baugrundgutachten ist die Errichtung eines Löschwasserbrunnens unter Berücksichtigung der hydrologischen Gegebenheiten grundsätzlich möglich.²⁷

5.7.2.2 Gasversorgung

Die Stadtwerke Brandenburg a. d. H. bestätigen das Vorhandensein eines Gas-Hausanschlusses.²⁸

Im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurde auch die GDMcom angeschrieben. Nach Auswertung des im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugesandten Langeplans, verläuft ein Steuer(Daten)-Kabel der ONTRAS Gastransport GmbH östlich der Plangebietsgrenze, innerhalb der Koenigsmarckstraße.²⁹

Bei Erdarbeiten in der Nähe der Anlagen gilt der Hinweis, dass der Betreiber zu informieren und die genaue Lage der Versorgungsleitungen zu ermitteln ist.

5.7.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebiets ist gesichert. Auf dem Grundstück befindet sich eine Trafostation mit Mittelspannungs- und Niederspannungskabeln.³⁰ Es ist erforderlich, die vorhandenen Niederspannungskabel im Zuge der Bauarbeiten auf dem Grundstück umzuverlegen.³¹

²⁵ Stellungnahme der Wasser- und Abwassergesellschaft Brandenburg a. d. H. vom. 29.04.2015.

²⁶ AnalyTech: Teil B - Baugrundgutachten für das Projekt Neubau eines REWE-Marktes, Stand vom 26.05.2015, S. 17.

²⁷ AnalyTech: Teil B - Baugrundgutachten für das Projekt Neubau eines REWE-Marktes, Stand vom 26.05.2015, S. 5.

²⁸ Stellungnahme der Stadtwerke Brandenburg a. d. H. vom. 04.05.2015.

²⁹ Stellungnahme der GDM com mbH vom 07.05.2015.

³⁰ Stellungnahme der Stadtwerke Brandenburg a. d. H. vom 04.05.2015.

³¹ Stellungnahme der Stadtwerke Brandenburg a. d. H. vom 26.10.2015.

5.7.2.4 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung, die über die Leistung der bereits vorhandenen Anlagen hinausgeht, ist jedoch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien notwendig.³²

Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationslinien gilt der Hinweis, dass der Betreiber über die genaue Lage der Anlagen zu befragen ist, um eine Beschädigung der Anlagen zu vermeiden.³³

5.7.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Brandenburg an der Havel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger bzw. deren beauftragten Unternehmen.

5.8 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse
Brandenburg	145	659	Stadt Bbg a. d. H.
Brandenburg	145	660 tlw.	Stadt Bbg a. d. H.
Brandenburg	145	661	Stadt Bbg a. d. H.
Brandenburg	145	662	Stadt Bbg a. d. H.
Brandenburg	145	663	Privateigentum
Brandenburg	145	668	Stadt Bbg a. d. H.
Brandenburg	145	669 tlw.	Stadt Bbg a. d. H.
Brandenburg	145	805 tlw.	Stadt Bbg a. d. H.
Brandenburg	145	812 tlw.	Stadt Bbg a. d. H.

Quelle: Bezeichnung der Flurstücke nach dem Auszug aus der ALK vom 11.03.2015

³² Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 20.04.2015.

³³ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 20.04.2015.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6. Städtebauliches Konzept

Das an der Ecke Koenigsmarckstraße/ Wendseeufer gelegene brachliegende, rund 0,64 ha große Grundstück, soll als Standort für die Nahversorgung entwickelt werden. Dazu wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel unter Einschränkung der maximalen Verkaufsfläche und der zulässigen Warensortimente festgesetzt. Damit wird an die vorhergehende Nutzung des Grundstücks angeknüpft. Bis zum Jahr 2015 befand sich auf dem Grundstück das leerstehende Kauf- und Gewerbezentrum, in dem zuletzt ein Lebensmitteldiscounter betrieben wurde.

Ziel ist es, in dieser städtebaulich integrierten Lage einen Nahversorgungsstandort zur Sicherung und Qualifizierung der Versorgung der Ortsteile Plaue und Kirchmöser zu entwickeln. Im Plangebiet soll ein zeitgemäßer und attraktiver Einzelhandelsstandort entstehen. Dazu sind verschiedene bauliche Umgestaltungen notwendig, u.a. der Rückbau des vorhandenen Gewerbegebäudes. Die Gesamtmaßnahme soll die bislang brachliegende Fläche aufwerten und einer sinnvollen Nachnutzung zuführen.

6.1 Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet soll als Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Daher werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Erwünscht ist nur die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten zur Nahversorgung - auch bis in die Großflächigkeit hinein. Zulässig sind auch die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze, Erschließungs- und Nebenanlagen. In Ergänzung der Einzelhandelsnutzung sollen Schank- und Speisewirtschaften, nahversorgungsrelevante Dienstleistungsangebote und kleine ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe möglich sein. Darüber hinaus sind keine anderen Nutzungen vorgesehen.

6.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bislang über die Straße Wendseeufer angebunden. Diese Anbindung soll auch zukünftig beibehalten werden. Aufgrund der angestrebten neuen Bebauungsstruktur bedarf es einer Anpassung der bestehenden Erschließungsflächen. So ist vorgesehen, die Zufahrt zum Grundstück in östliche Richtung zu verschieben, da der Parkplatz entlang der Koenigsmarckstraße und damit vor der Bebauung entstehen sollen.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan treffen soll. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

Insgesamt enthält der B-Plan die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:

**Begründung siehe
Kapitelpunkt oder
Begründung der
TF**

▪ Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO 1990/2013 Verkaufsflächenfaktor (VKF) 0,3	7.2 TF 1.1 TF 1.2
▪ Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max)	7.3 TF 2 TF 3
▪ Baugrenze	7.4
▪ Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	7.5
▪ Geltungsbereich	7.1
▪ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.7 TF 6
▪ Umgrenzung der Fläche ABCDA mit Festsetzung gemäß TF 5 Abs. 4	7.6 TF 5
▪ Punkte L1 und L2 gemäß textlicher Festsetzung TF 5 Abs. 2	TF 5

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Norden - entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 665 der Flur 145 sowie deren Verlängerung in westliche Richtung auf das Flurstück 805 der Flur 145 und in östliche Richtung bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der Koenigsmarckstraße,

- im Osten - entlang der Mitte der Straßenverkehrsfläche der Koenigsmarckstraße auf dem Flurstück 812 der Flur 145
- im Süden - entlang der Mitte der Straßenverkehrsfläche der Straße Wendseeufer auf dem Flurstück 660 der Flur 145
- im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenze sowie Teile der nördlichen Grenze des Flurstücks 139 der Flur 145 und parallel (in ca. 6 m Entfernung) zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 138/2 auf dem Flurstück 805.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können ebenso aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

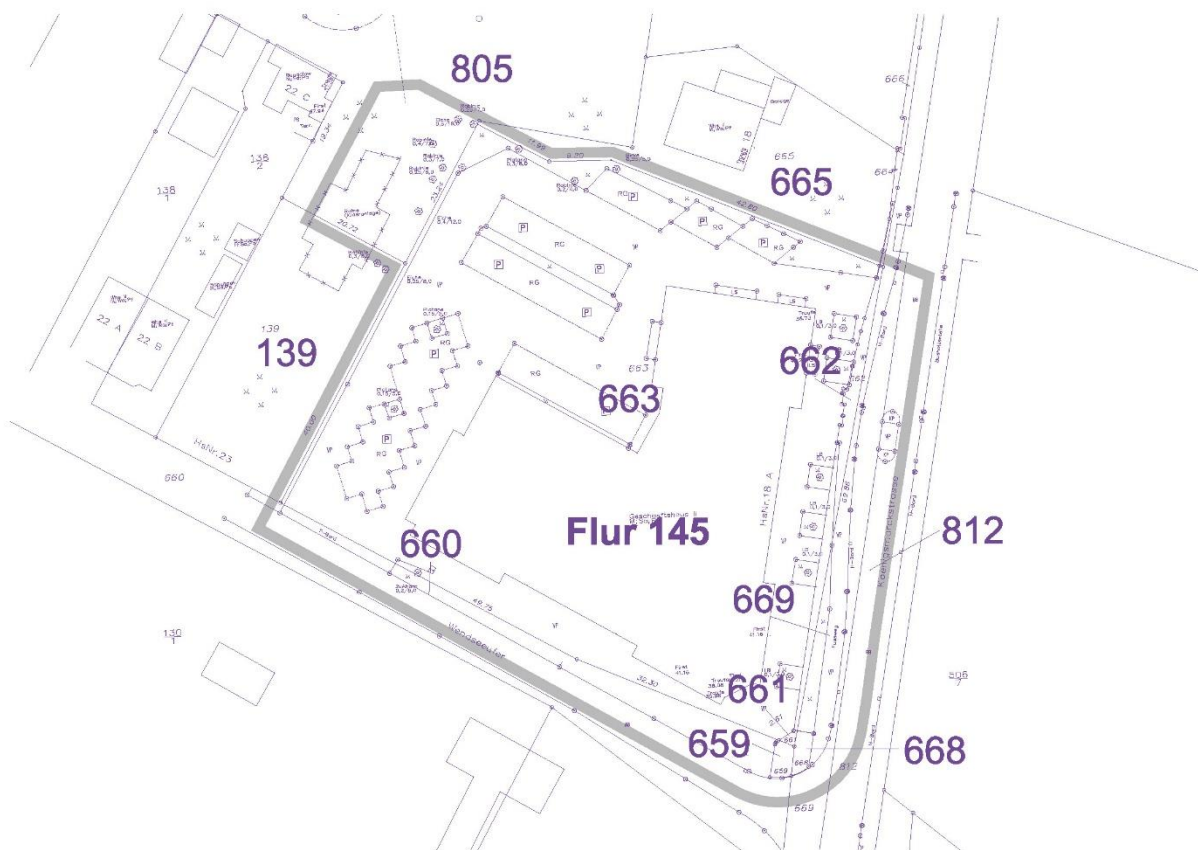


Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans und Flurstücke

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage eines ALK Auszugs

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst im Wesentlichen das Betriebsgrundstück der leerstehenden Gewerbeimmobilie. Aufgrund der geplanten baulichen Umgestaltung des Standortes und der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist es notwendig, weitere Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Aus diesem Grund werden Teile des Flurstücks Nr. 805 der Flur 145 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die angrenzenden Flächen, die für den Verkehr erforderlich sind (Geh- und Radweg, Straßenverkehrsfläche), sind klarstellend – zur Abbildung der Erschließungssituation - in den Bebauungsplan einbezogen worden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Festsetzung der Baugebietsart bestimmt. Im vorliegenden B-Plan wird als Baugebiet zeichnerisch das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO 1990/2013 festgesetzt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden im Einzelnen durch die textliche Festsetzung TF 1.1 bestimmt. Für das Sondergebiet wird weiterhin in der Planzeichnung ein Verkaufsflächenfaktor von 0,3 festgesetzt. Dieser Faktor ist in der TF 1.2 definiert.

Begründung:

Die Stadt Brandenburg a. d. H. plant die Nahversorgung des Ortsteils Plaue langfristig zu sichern. Die zeitgemäße Modernisierung des ortsansässigen Lebensmittelmarkts ist am aktuellen Standort, in der Genthiner Straße, nicht umsetzbar. Für den wirtschaftlichen Betrieb ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche erforderlich. Als einzig geeigneter Standort im Ortsteil bietet sich das bereits durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägte Grundstück der Koenigsmarckstraße 18a an.

Die Erweiterungs- und Verlagerungsabsicht des ortsansässigen Lebensmittelmarktes nimmt die Stadt Brandenburg a. d. H. zum Anlass, um im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einen neuen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort zu schaffen. Die Nutzungsmöglichkeiten des Standortes sollen zukünftig möglichst flexibel sein. Da der Trend im Einzelhandel aktuell zu immer größeren Verkaufsflächengrößen geht, ist es sinnvoll, mithilfe des Bebauungsplans einen Einzelhandelsstandort für den großflächigen Einzelhandel zu eröffnen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gelten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächig.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990/2013 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Plangebiet war vor in Kraft treten dieses Bebauungsplans nach § 34 BauGB als faktisches allgemeines Wohngebiet einzustufen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig mit ihrem Einzugsbereich über das Wohngebiet selbst hinausgehen, schied die Zulassung auf der bis dahin geltenden Rechtslage aus. Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO ist daher geboten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten der Nahversorgung bis in die Großflächigkeit hinein zu schaffen. Die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO schied aufgrund des geplanten, auf die Nahversorgung begrenzten Nutzungsspektrums aus.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung des Sondergebiets werden durch textliche Festsetzung in der TF 1.1 die zulässigen Nutzungen und durch TF 1.2 die maximal zulässige Verkaufsfläche näher bestimmt.

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“

- (1) Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.*

(2) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch großflächige;
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- Sozialräume für die Betriebe;
- Räume für die Verwaltung der Betriebe;
- Stellplätze für die Betriebe.

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

(3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (VI.) als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(4) Über die in Absatz 2 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Zu Absatz (1):

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als SO „Großflächiger Einzelhandel“ (siehe Planschablone) und durch die textliche Festsetzung TF 1.1. Der Absatz 1 der textlichen Festsetzung TF 1.1 beschreibt den Nutzungszweck des Sondergebietes. Demnach soll das Baugebiet der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten der Grund- und Nahversorgung dienen, wobei auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Auch die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie die zugehörigen Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr) sollen im Plangebiet zulässig sein.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung reagierte die Stadt auf die Entwicklungsabsichten des im Ortsteil ansässigen Lebensmittelmarktes, um auch zukünftig ein Nahversorgungsangebot im Ortsteil Plaue zu sichern.

Das festgesetzte Sondergebiet ist aber nicht allein nur auf die Ansiedlung des im Zeitpunkt der Planaufstellung in Rede stehenden Vollsortimenters beschränkt. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebietes. Die fortan geltende planungsrechtliche Zulässigkeit kann grundsätzlich auch durch einen oder mehrere andere Eigentümer / Betreiber ausgenutzt werden. Dabei gelten die Regelungen der TF 1.1 sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß TF 1.2 uneingeschränkt.

Zu Absatz (2):

In Absatz 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets und dienen zur Funktionserfüllung.

Neben der Einzelhandelsnutzung sind Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung sowie Warenlager allgemein zulässig. Sozialräume sowie Räume für die Verwaltung sind für die funktionsgerechte Nutzung ebenfalls notwendig und daher allgemein zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit weiterer Betriebe in Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung dient der Abrundung des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen und Kombinationen (z. B. Backshop, Blumenhandel oder aber Schlüsseldienst im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes). Derartige Angebotskombinationen sollen an diesem Standort ebenso möglich sein.

Zu Absatz (3):

Im Plangebiet soll ein Einzelhandelsstandort zur Grund- und Nahversorgung der Plauer Bewohnerschaft entstehen. Im Absatz 3 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb der Nahversorgung dient.

Entscheidend ist, dass sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente das Kern- bzw. Hauptsortiment dieser Betriebe darstellen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der einzelnen Warensortimente in diese Kategorien erfolgt durch Festsetzung der Sortimentsliste (siehe Festsetzung VI.).

Damit der geplante Einzelhandelsstandort seine Funktion, insbesondere als Nahversorger für die benachbarten Wohngebiete, langfristig erfüllen kann und keine Konkurrenz für zentrale Versorgungsbereiche oder weitere Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung darstellt, dürfen gemäß Absatz 3 lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Stadtgebiet vermieden werden, zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Satz 3 regelt die Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Randsortimente. Es ist nicht erforderlich, die nicht zentrenrelevanten Sortimente numerisch auf einen maximalen Verkaufsflächenanteil zu beschränken. Bereits mit der Einteilung in Kern- und Randsortiment ergibt sich eine flächenmäßige Unterordnung des Randsortiments. Weiterhin ist ein übermäßiges Angebot nicht zentrenrelevanter Waren unwahrscheinlich und in den Auswirkungen auf benachbarte Angebotslagen begrenzt, da diese deutlich geringe Flächenproduktivitäten aufweisen als nahversorgungsrelevante oder sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Zu Absatz (4):

Laut § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.

Mit der Festsetzung in Absatz 4 wird die Zulässigkeit derartiger Anlagen klarstellend festgesetzt. Der Absatz 4 wurde im Interesse der besseren Verständlichkeit für den Leser aufgenommen. So ist zweifelsfrei zu erkennen, dass die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,3 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,3 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1.587 m² begrenzt.

Begründung:

In Ergänzung der Regelung der textlichen Festsetzung TF 1.1 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen. Dies geschieht durch die Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors. Der Verkaufsflächenfaktor gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,3 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsangebote im 5.291,74 m² großen Sondergebiet auf maximal 1.587,30 m² begrenzt. Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen. Damit soll nachteiligen Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Brandenburg a. d. H. und die der umliegenden Nachbargemeinden vorgebeugt werden.

Der in der Genthiner Straße bislang ansässige Lebensmittelmarkt weist eine Verkaufsfläche von ca. 550 m² auf. Die geplante Verlagerung des Betriebs soll auch mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergehen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird sich die Verkaufsfläche im Ortsteil Plaue um ca. 1.037 m² erhöhen. Zur Beurteilung des möglichen Verkaufsflächenzuwachses wurde eine Verträglichkeitsanalyse für das Bauvorhaben durchgeführt³⁴. In der Verträglichkeitsanalyse wurden die absatzwirtschaftlichen Effekte ermittelt und im Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen geprüft. Das Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Lage geeignet, um als Nahversorgungsstandort für die Ortsteile Plaue und Kirchmöser zu fungieren. Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters wird die bislang überwiegend discountorientierte Angebotsstruktur ergänzt.
- Durch das Vorhaben wird Kaufkraft zurückgebunden, die derzeit an andere Angebotsstandorte außerhalb der Ortsteile Plaue und Kirchmöser abfließt.

³⁴ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 09.02.2015.

- Trotz teilweise deutlicher Umsatzumverteilungen (höchster Wert: im worst case bis zu 10 % für die Bestandsstrukturen im ZVB Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße, Kirchmöser) ist eine Gefährdung des ZVB Wusterwitzer Straße nicht zu erwarten. Das gilt auch für sonstige Lagen in Kirchmöser und Wusterwitz sowie die Nahversorgungszentren „EKZ Görden“ und „Am Neuendorfer Sand.“ Nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben entspricht den landes-, regional- und kommunalplanerischen Vorgaben.
- In der Zusammenschau ist das Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.³⁵

Aus der Verträglichkeitsuntersuchung für das Einzelvorhaben kann abgeleitet werden, dass durch die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Verkaufsfläche am Standort Koenigsmarckstraße/Wendseeufer keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen werden.

Hinweis: Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.³⁶

Ebenso zählen die Verkaufsflächen der unselbständigen Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“³⁷ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Zur Begrenzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandortes ist es erforderlich, neben der maximal zulässigen Verkaufsfläche auch die zulässigen Warensortimente festzusetzen. Dies geschieht durch die nachstehende Festsetzung VI.

³⁵ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 09.02.2015, S. 35f.

³⁶ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

³⁷ Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

VI. Festsetzung der Sortimentsliste

Gemäß „Brandenburger Liste“ der Stadt Brandenburg an der Havel (SVV-Beschluss Nr. 264/2014)

Sortiment (Bezeichnung nach LEP B-B)
Nahversorgungsrelevante/ zentrenrelevante Sortimente
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Textilien (ausgenommen Heim- und Haushaltstextilien)
Bekleidung
Schuhe und Lederwaren
Beleuchtungsartikel
Haushaltsgegenstände
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren
Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Augenoptik
Hörgeräte/-akustik
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Heimtextilien
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Kraftwagen
Kraftwagenteile und Zubehör
Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Wohnmöbel

<i>Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)</i>
<i>Anstrichmittel</i>
<i>Bau- und Heimwerkerbedarf</i>
<i>Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)</i>
<i>Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde</i>
<i>Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör</i>
<i>Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe</i>
<i>Mineralölerzeugnisse</i>

Begründung:

In der textlichen Festsetzung TF 1.1 wird geregelt, dass nur Einzelhandelsangebote der Nahversorgung zulässig sind. Zur Erläuterung, unter welchen Umständen ein Betrieb der Nahversorgung dient, wird auf die angebotenen Warensortimente abgestellt. Dabei wird zwischen den Kategorien „nahversorgungsrelevante Sortimente“, „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ und „nicht zentrenrelevante Sortimente“ unterschieden. Die Festsetzung der Sortimentsliste ist erforderlich, um klarzustellen, welche Warensortimente im Einzelnen in die vorgenannten Kategorien einzuordnen sind.

Die aufgeführten Sortimente entsprechen der Einteilung der ortspezifischen Sortimentsliste der Stadt Brandenburg a. d. H aus der Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, welches am 26.11.2014 beschlossen wurde.

Die Liste benennt abschließend die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Damit sind im Ergebnis alle anderen, nicht unter die Kategorie „Nicht zentrenrelevante Sortimente“ fallende Waren zentrenrelevant. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente ist die Untergruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente abschließend bestimmt. Die zentrenrelevanten Waren werden im Wesentlichen aufgeführt und dann durch eine Generalklausel (Sonstiger Facheinzelhandel) ergänzt. Nach der Generalklausel ist der sonstige Facheinzelhandel mit Ausnahme von Büromöbeln und Brennstoffen zentrenrelevant. Damit ist Eindeutigkeit hergestellt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung ist für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung auf die textliche Festsetzung TF 3 verwiesen.

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Die GRZ ist einerseits an den notwendigen Flächendimensionen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb orientiert, andererseits werden die umgebenden örtlichen Bebauungsstrukturen damit berücksichtigt. Die neu zu errichtende Bebauung soll sich in die umgebende, eher kleinteilige Wohnbebauung verträglich eingliedern. Einer überdimensionierten Bebauung durch Hauptanlagen soll vorgebeugt werden.

Die Festsetzung dient auch der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem Baugrundstück und hat damit eine regulative Bedeutung. Allerdings wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,90 zugelassen. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO verfolgt, indem die zulässige GRZ für Nebenanlagen erhöht wird. Dies ist aufgrund der relativ geringen Baugebietsgröße erforderlich. Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Begründung zur textlichen Festsetzung TF 2.

Zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen siehe Begründung zur textlichen Festsetzung TF 3.

TF 2 *Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl*

Die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990/2013 bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Mit der TF 2 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO 1990/2013 aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die „Hauptanlagen“ (§ 19 Abs. 2 BauNVO - hier GRZ 0,8) und einen Zuschlag für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und weitere in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgezählte Anlagen (dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Dieser Zuschlag soll hier bis zu einer GRZ von 0,90 reichen. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz-GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen. Denn mit der GRZ von $0,6 + 0,3 = 0,90$ wird auch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Für Sondergebiete sieht § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 vor.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist in Rechnung zu stellen, dass das Baugebiet selbst nur eine geringe Fläche aufweist. Es soll auch nicht weiter ausgedehnt werden, um die GRZ rechnerisch zu reduzieren. Denn das würde die Inanspruchnahme der im rückwärtigen Bereich angrenzenden Waldfläche bedeuten. Im Übrigen ist das Baugebiet von nur gering verdichteten Wohngrundstücken umgeben. Das zu einem Landschaftsschutzgebiet zählenden Wendseeufer ist nur knapp 150 m vom Plangebiet entfernt. Damit ist einerseits eine ökologisch wirksame Einbettung der Fläche gegeben, durch die insoweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Andererseits soll die bereits baulich überformte und zu weiten Teilen versiegelte Fläche optimal ausgenutzt werden. Dies wird durch die auf 0,90 ergänzte GRZ erreicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zum Beispiel durch die Inanspruchnahme unberührter Landschaftsbestandteile werden bereits durch die integrierte und vollständig erschlossene Lage des Plangebietes vermieden.

TF 3 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

- (1) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK(max)) ein Höchstmaß von 42,00 m über NHN nicht überschreiten.*
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK(max)) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.*

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

zu Absatz (1):

In der Planzeichnung wird die Höhe der Gebäude durch OK max - also die maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes - bestimmt. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Dies dient der Berücksichtigung privatwirtschaftlicher Belange bezüglich der Nutzungsart sowie der Belange der Stadtgestaltung und der benachbarten Nutzungen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist für die vorgesehene Nutzungsart ausreichend. Sie entspricht im Wesentlichen dem Bestand. Das im Plangebiet vorhandene Gebäude hat eine Firsthöhe von etwa 41,3 m über NHN.

Zudem entspricht die maximal zulässige Höhe von rund 10 m in etwa der Höhe eines zweigeschossigen Einfamilienhauses. Da sich in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet derartige Einfamilienhäuser befinden, fügt sich die geplante Bebauung im Hinblick auf die höhenmäßige Entwicklung in das Ortsbild ein.

zu Absatz (2):

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird die Regelung der TF 3 Abs. 2 getroffen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe für derartige Anlagen erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung werden Baugrenzen in Form eines Baufensters festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Gebäude überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Die Baugrenze dient der Verortung der künftigen Gebäude auf dem Grundstück. Innerhalb des festgesetzten Baufensters kann sich der Baukörper bewegen. Auf Wunsch des Flächeneigentümers soll eine Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebiets erfolgen, damit die erforderlichen Stellplätze auf dem der Koenigsmarckstraße zugewandten Grundstücksteil

untergebracht werden können. Nach Betreiberangaben ist dies für die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit des Marktes von Bedeutung. Die Pkw-Stellplätze sollen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sein - damit wird die Attraktivität des Marktes für vorbeifahrende potentielle Kunden erhöht. Aus städtebaulichen Gründen gibt es keine Bedenken gegen die von privater Seite gewünschte Anordnung der Bebauung im Plangebiet. Sie ist auch aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll. So wird die westlich angrenzende Wohnbebauung vor Verkehrslärm, der auf dem Kundenparkplatz entsteht, effektiv abgeschirmt.

Der Verlauf der Baugrenze ermöglicht einen flexiblen Gestaltungsspielraum für die Ausformung eines großflächigen Marktgebäudes. Ebenso dient die Festsetzung der Baugrenze zur Wahrung von Abständen zu den Nachbargrundstücken.

TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Auf eine zeichnerische, eingegrenzte Verortung der Stellplatzflächen wird verzichtet; eine textliche Regelung ist hier geeignet:

Im vorliegenden Fall sollen Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Sondergebiet - und zwar auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen - zulässig sein, um auch für die Zukunft eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll in erster Linie der Standort der neu zu errichtenden Gebäude räumlich verortet werden, nämlich möglichst im rückwärtigen Bereich des Plangebietes. Die Stellplätze und Nebenanlagen sollen flexibel vor der Bebauung angeordnet werden können.

Diese Regelungsabsicht ergibt sich indirekt auch aus den zuvor erläuterten Festsetzungen zur GRZ. Die maximal zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,9 für Haupt- und Nebenanlagen, einschließlich von Stellplätzen, kann innerhalb des rund 2.500 m² großen Baufenster nicht untergebracht werden. Es soll an dieser Stelle ermöglicht werden, dass möglichst die gesamte Fläche des Baugrundstückes baulich ausgenutzt werden kann; Deshalb ist es erforderlich, dass die Baugrenzen durch Nebenanlagen, Stellplätze und freistehende Werbeanlagen überschritten werden dürfen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

„(...) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“

Mit der textlichen Festsetzung TF 4 wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich klargestellt, dass Stellplätze, Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen

auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Regelung steht auch mit der städtebaulichen Zielstellung, die mit der Festsetzung des Baufensters verfolgt wird, im Einklang. Lärmkonflikten wird durch die textliche Festsetzung TF 5 „Vorkehrung zum Lärmschutz“ vorgebeugt.

Fazit: Die Regelung der TF 4 ist erforderlich und abwägungsgerecht.

7.5 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die an dem Baugebiet anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen - Koenigsmarckstraße und Wendseeufer - wurden bis zur jeweiligen Mittelachse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und zeichnerisch festgesetzt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht. Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Baugebiet.

Begründung:

Die Festsetzung hat lediglich klarstellenden Charakter. Der Bereich soll auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden. Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Straßenbegrenzungslinie entspricht im vorliegenden Fall dem Verlauf der privaten Grundstücksgrenze.

In der Planzeichnung sind der Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Baugebiet sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt durch Planzeichen festgesetzt.

Begründung:

Die Zufahrt zum Grundstück soll weiterhin über die Straße Wendseeufer erfolgen, um den Verkehrsfluss auf der Koenigsmarckstraße nicht zu stören.

Die bauliche Umgestaltung im Plangebiet erfordert die Verlagerung der Zufahrt in östliche Richtung. Die genaue Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs dient der Einhaltung des Mindestabstands der Zufahrt vom Kreuzungsbereich Koenigsmarckstraße/Wendseeufer (mind. 35 m von der Mittelachse Koenigsmarckstraße laut Fachgruppe Straßen und Brücken), um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

7.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 5 Vorkehrungen zum Lärmschutz

- (1) Auf der Fläche ABCDA ist die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder nur unter der Bedingung zulässig, dass eine bauliche Anlage als Vorkehrung zum Lärmschutz entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 663, Flur 145, Gemarkung Brandenburg zwischen den Punkten L1 und L2 errichtet worden ist. Die Länge der baulichen Lärmschutzanlage darf die Länge der angrenzenden Fläche zwischen den Punkten L1 und L2, die für Stellplätze verwendet wird, nicht unterschreiten.*

- (2) *Als bauliche Anlage zum Lärmschutz ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen mit einer geschlossenen Rückwand an der Grundstücksgrenze zwischen den Punkten L1 und L2 zulässig. Die Rückwand der ohne Abstandsflächen zulässigen Grenzbebauung darf 2,20 m, gemessen über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkt L1, nicht überschreiten. Die an der Grundstücksgrenze errichtete Rückwand darf eine Länge von 9,0 m überschreiten, wenn dies gemäß Absatz 1 Satz 2 erforderlich ist. Die Tiefe der Überdachung darf 3,0 m, gemessen ab der Rückwand, nicht unterschreiten; die Höhe der Vorderkante der Überdachung darf 3,0 m nicht unterschreiten.*
- (3) *Unter der Bedingung, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks Koenigsmarckstraße 18 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zustimmt, ist anstelle der gemäß Absatz 2 zulässigen baulichen Anlage auch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze in gutachterlich belegter Höhe und Länge zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BbgBO)

zu Absatz (1):

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung³⁸ zu den voraussichtlich entstehenden Lärmwerten hat sich ergeben, dass die zulässigen Werte für den nördlich angrenzenden Nachbarn überschritten werden, sofern Kundenparkplätze an dessen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen zur Lärminderung für den angrenzenden Nachbarn sind durch die Aufnahme der „TF 5 Vorkehrungen zum Lärmschutz“ aufgegriffen und verbindlich festgeschrieben. Dabei handelt es sich um eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Damit wird im Interesse des Nachbarschutzes sichergestellt, dass die Nutzung der in der Planzeichnung umrandeten Fläche ABCDA für Stellplätze erst zulässig ist, wenn ein geeigneter baulicher Lärmschutz errichtet worden ist.

zu Absatz (2):

In Absatz 2 ist einer von zwei alternativen Vorschlägen des Gutachters für eine Lärmschutzanlage festgesetzt. Es handelt sich dabei um überdachte und durch eine geschlossene Rückwand lärmabfangende bauliche Anlage für Stellplätze. Die genauen Maße für die carportartige Lärmschutzanlage stammen aus dem Lärmgutachten.³⁹ Mithilfe der Überdachung der Stellplätze ist es möglich, die Höhe der notwendigen Lärmschutzanlage wesentlich zu reduzieren. Die Festsetzung verfolgt somit städtebauliche und nachbarschützende Aspekte. Durch die geringe Höhe der Lärmschutzanlage wird der Eindruck einer Abschottung des Einzelhandelsstandortes zur angrenzenden Wohnbebauung vermieden. Insgesamt kann damit auch die optische Wirkung der erforderlichen Lärmschutzanlage minimiert werden.

³⁸ Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose - für den Neubau eines REWE-Verbrauchermarkts, Stand vom 09.03.2015.

³⁹ Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose - für den Neubau eines REWE-Verbrauchermarkts, Stand vom 09.03.2015, S. 20.

Die Errichtung der beschriebenen Lärmschutzanlage ist kraft Festsetzung des Bebauungsplans an der Grundstücksgrenze zulässig, weil dies zur Effektivität des Lärmschutzes gegenüber dem Nachbarn erforderlich und damit auch diesem gegenüber abwägungsgerecht ist. Wegen der Festsetzung im Bebauungsplan ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BbgBO keine Abstandsfläche zum Nachbarn erforderlich. Denn § 6 Abs. 1 Satz 2 BbgBO ordnet an:

„Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf.“

Im Übrigen befindet sich die Anordnung des Bebauungsplans, kraft derer von der Lärmschutzanlage keine Abstandsflächen zu dem mit einem Wohnhaus bebauten Nachbargrundstück Koenigsmarckstraße 18 eingehalten werden müssen, auch in Übereinstimmung mit dem Grundgedanken der in der Brandenburgischen Bauordnung enthaltenen Regelung des § 6 Abs. 10. Dort heißt es in Satz 1:

„Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe dürfen ohne Abstandsflächen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden (Grenzbebauung).“

Dabei gilt gemäß Satz 2 zwar die Einschränkung: *„Die entlang der Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände dürfen insgesamt eine Länge von 15 m und entlang einer Grundstücksgrenze eine Länge von 9 m nicht überschreiten.“* Diese Einschränkung wird aber durch die Festsetzung des Bebauungsplans überwunden. Dies ist wiederum notwendig, weil die an der Grundstücksgrenze zu errichtende Lärmschutzanlage in Form von eingehausten Stellplätzen eine Länge von 9 m überschreiten muss, um das Nachbargrundstück wirksam vor Schallimmissionen zu schützen.

zu Absatz (3):

Alternativ zur carportähnlichen Lärmschutzanlage gemäß Abs. 2 soll es – vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks - auch zulässig sein, eine klassische Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zu errichten. Damit soll eine gewisse Flexibilität eröffnet werden. Sofern von dieser Alternative Gebrauch gemacht werden soll, muss nach Vorlage der Ausführungsplanung zur Lage und Ausführung der Stellplätze gutachterlich geprüft werden, in welcher Höhe und Länge die Lärmschutzwand ausgeführt werden muss, um wirksam zu sein. Die Maße sind sodann in einer Nebenbestimmung anlässlich der Genehmigung der Errichtung der Lärmschutzwand festzulegen.

Die Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Nachbargrundstücks wird hier – trotz der Ermächtigung des Bebauungsplans zur Grenzbebauung - als erforderlich angesehen, weil eine bloße Lärmschutzwand voraussichtlich eine beachtliche Höhe erreichen müsste (ca. 4 m).

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 1,0 m zeichnerisch festgesetzt. Die Art der Bepflanzung ist durch den Absatz 5 der textlichen Festsetzung TF 6 geregelt. Weitere zeichnerische Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht getroffen.

TF 6 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Sondergebiet

- (1) *Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.*
 - (2) *Mulden, die zur Versickerung des anfallenden Regenwassers angelegt werden, sind mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Mulden dürfen nicht bepflanzt werden.*
 - (3) *Zum Ausgleich für im festgesetzten Sondergebiet verloren gehende, nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind im Sondergebiet mindestens zwei einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
 - (4) *Die gemäß textlicher Festsetzung 5 zu errichtende bauliche Anlage als Vorkehrung zum Lärmschutz ist zu begrünen.*
 - (5) *Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer dichten mindestens 1,0 m breiten und mindestens 30,0 m langen Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft in einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erhalten. Es ist ein Strauch je 2 m² Fläche zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen jeweils die folgenden Qualitäten haben: mindestens 60,0 cm bis 100,0 cm Höhe, 3-triebig, ohne Ballen.*
 - (6) *Die Bepflanzungen nach Absatz 3, 4 und 5 sind bei Abgang nachzupflanzen.*
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

Hinweis:

Für die gemäß Abs. 3, 4 und Abs. 5 festgesetzten Pflanzungen wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Dabei sollen vorzugsweise autochthone Arten verwendet werden. Die Baumscheiben der Baumpflanzungen sollen eine Mindestgröße von 7,0 m² aufweisen.

Pflanzliste (Empfehlung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche

<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche, Vogelbeere</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>Schwedische Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
Rank- und Kletterpflanzen	
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Schlingknöterich</i>
<i>Clematis vitalba</i>	<i>Gewöhnliche Waldrebe</i>
<i>Celastrus orbiculatus</i>	<i>Baumwürger</i>
Heckenpflanzen/Sträucher	
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffeliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gewöhnlicher Liguster</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>

zu Absatz (1):

Die textliche Festsetzung stellt grundsätzlich klar, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Regelung orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Begrünung von Flächen ist grundsätzlich positiv für den Naturhaushalt und wertet das Stadtbild auf.

zu Absatz (2):

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht verunreinigt ist. Das Wassergesetz lässt dabei offen, wo und wie die Versickerung zu erfolgen hat. Die Anlage von Mulden kann ein geeignetes Mittel dafür sein. Sofern bei Umsetzung der Planung Mulden angelegt werden, sollen sie begrünt werden. Dabei soll es sich jedoch nur um eine Rasenansaat handeln, da sich deren flache und stark verwachsene Wurzelschicht besonders zur Funktionserfüllung der Versickerungsmulde eignet. Größere Pflanzen mit tieferen Wurzeln dürfen nicht auf den Mulden angepflanzt werden, da ihre Wurzeln mit dem Unterbau der Mulde in Konflikt geraten können.

Grundsätzlich gilt: Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt aus ökologischen Gründen; Zu benennen sind u.a. folgende positive Wirkfaktoren: Anreicherung des Grundwassers, Lebensgrundlage für Pflanzen; klimatische Funktion in Folge der Verdunstung. Die Begrünung von Mulden zur Versickerung verstärkt die positiven ökologischen Effekte.

zu Absatz (3):

Mit der Festsetzung von erforderlichen Baumpflanzungen soll ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gesichert werden. Damit wird zur Sicherung der städtebaulichen Qualität beigetragen.

Durch die im Absatz 2 und im Hinweis verankerten Qualitätsvorgaben wird eine Pflanzqualität sichergestellt.

Aufgrund der äußerst begrenzten Flächenkapazitäten sind lediglich zwei Ersatz-Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Mehrheit der nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ausgleichspflanzungen muss aller Voraussicht nach außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs erfolgen. Die Regelung des Ausgleichs von Baumverlusten nach Baumschutzsatzung erfolgt im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens; ggf. auch durch Abschluss eines Maßnahmenvertrags.

zu Absatz (4):

Es ist wichtig, Lärmschutzwände ansprechend zu gestalten, damit sie sich optimal ins Landschafts- und Straßenbild einfügen. Dabei kommt insbesondere der Begrünung eine große Bedeutung zu. Je nach verfügbarem Platz eignen sich Kletterpflanzen, Sträucher oder auch Bäume als günstige Gestaltungsmöglichkeiten. Wenn der Platz für Baum- und Strauchbepflanzung fehlt, sollten in jedem Fall Rankgewächse vorgesehen werden. Auch schallschutztechnisch wirkt die Bepflanzung durch die Absorptions- und Streuwirkung mit. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die Lärmschutzanlage(n) zu begrünen sind.

Hinweis für die Umsetzung: Die Bepflanzungen müssen unter Beachtung der ortsspezifischen Standortfaktoren angelegt werden. Den Standortfaktoren sollte ggf. durch Substratverbesserung und Auswahl widerstandsfähiger Gehölzarten Rechnung getragen werden.

zu Absatz (5):

Sträucher und Hecken sind wichtige Habitate für Gebüschbrüter. Aufgrund der baulichen Umgestaltung des Standortes gehen vorhandene kleine Habitate für diese Arten verloren. Dazu zählt die Böschung im nordwestlichen Teil des Grundstücks, die hauptsächlich mit Bäumen und dichtem Efeu bewachsen ist. Diese bietet im Zeitpunkt der Planaufstellung einen geeigneten Lebensraum u.a. für die Mönchsgrasmücke oder das Rotkehlchen. Weitere Sträucher befinden sich direkt auf bzw. am Parkplatz des vorhandenen Gewerbebaus. Aufgrund des Störungsgrades, verursacht durch den Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz, sind diese vorhandenen Standorte allerdings weniger für Gebüschbrüter geeignet.

Mit der Umsetzung der Planung wird die Böschung als Habitat verloren gehen. Um einen Ersatz zu schaffen, ist in Absatz 5 festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine Strauchhecke zu pflanzen ist. Damit die Hecke als Lebensraum fungieren kann, muss sie in einer Mindesthöhe erhalten werden. Zusätzlich wird die Verwendung von ortsangepassten Pflanzenarten empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführt sind. Die ausgewählten Arten sind einheimische Arten und eignen sich besonders für feuchte Standorte.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmale

Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Bodendenkmal Nr. 4057 - Gräberfeld des Neolithikums und der Bronzezeit - im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.

Begründung:

Mit der Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan werden zukünftige Bauherren über das Vorhandensein eines Bodendenkmals im Geltungsbereich des Bebauungsplans informiert. Dementsprechend sind in diesem Bereich die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

7.9 Hinweise ohne Normcharakter

Folgender Hinweis ohne Normcharakter wird als textlicher Hinweis die Planurkunde aufgenommen:

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Obwohl stark bedrohte Arten im Vorhabengebiet nicht nachgewiesen werden konnten, kommt es durch das Vorhaben zum Verlust einzelner Nester ungefährdeter Vogelarten. Dieser Verlust wird mithilfe von Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch das Anbringen von Nisthilfen am Marktgebäude, kompensiert. Mit einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen.⁴⁰

⁴⁰ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung – Bebauungsplanverfahren Neubau REWE-Markt, Daber & Kriege GmbH, 2014-2015.

Hinweis 2: Bodendenkmale

Im gesamten Geltungsbereich besteht aufgrund fachlicher Kriterien des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum die begründete Vermutung, dass hier bislang nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale verborgen sind.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Begründung:

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen. Gemäß den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes haben sie derartige Funde unverzüglich bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie bei dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde sollen Erdarbeiten im Plangebiet durch einen Facharchäologen begleitet werden. Dementsprechend wird um rechtzeitige Mitteilung bei geplanten Erdingriffen an die Fachbehörde gebeten.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

8. Auswirkungen auf die Bevölkerung

8.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Errichtung und insbesondere der Betrieb des Einzelhandelsstandortes werden dauerhaft zu einem Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet führen. Langfristig werden vor allem Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor, die in Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung stehen, entstehen.

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher hat die Planumsetzung keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet selbst. Allerdings verbessert der wiederbelebte Einzelhandelsstandort das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung der Ortsteile Plau und Kirchmöser und trägt damit zur Attraktivität der beiden Ortsteile bei.

8.3 Verkehrsentwicklung

Im Vergleich zum aktuellen Bestand (leergezogener Lebensmittelmarkt mit ebenfalls aufgegeben Gewerbeflächen - bereits abgerissen) erhöht sich das Verkehrsaufkommen mit Umsetzung der Planung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich dieses im Vergleich zur Vornutzung nicht wesentlich erhöhen wird. Insofern kann die vorhandene Infrastruktur das Verkehrsaufkommen bewältigen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung zu erwarten.

8.4 Lärmentwicklung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Lärmimmissionen wurde eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet.⁴¹ Darin sind die zu erwartenden Schallimmissionen dargestellt, die für die nächstgelegenen Wohnhäuser in der Koenigsmarckstraße und am Wendseeufer sowie für die im Außenbereich liegenden Grundstücke entstehen.

Als immissionsrelevante Schallquellen wurden die Laderampe, der Kundenverkehr auf dem Parkplatz (mit Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie die haustechnischen Kälteanlagen untersucht.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgte anhand der Richtwerte der TA-Lärm. Demnach sind für die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung Richtwerte von max. 55 dB(A) am Tag und max. 40 dB(A) in der Nacht - entsprechend den Richtwerten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) - anzusetzen. Für die Außenbereichsflächen östlich sowie südlich des Vorhabengrundstücks sind Richtwerte, die einem Mischgebiet (MI) entsprechen, zu verwenden - d. h. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

⁴¹ Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose - für den Neubau eines REWE-Verbrauchermarkts, Stand vom 09.03.2015.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des Vorhabens zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm am benachbarten Wohnhaus Koenigsmarckstraße 18 kommt, sofern keine Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden. Am Tage würde der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Haus Nr. 18 nördlich des Baugrundstücks mit 60 dB(A) deutlich überschritten. Die Überschreitung resultiert aus der Anordnung der Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. An allen anderen Häusern und Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen schlägt der Gutachter die nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen vor, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden:

- Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in Carport-Ausführung mit Überdachung an der Nordseite des Parkplatzes (Teilfläche P1) mit einer Höhe von ca. 3 m an der Dachkante/Parkplatzseite zum Schutz des Wohnhauses Nr. 18.
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Betonpflaster mit einer Fugenbreite ≤ 3 mm.
- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen anstelle der Standard-Einkaufswagen.
- Einhaltung eines Schalleistungspegels aller haustechnischen Anlagen (Lüftung/Kälte) von max. 70 dB(A) nachts.
- Keine Anlieferungen vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr.⁴²

Fazit: Die vom Gutachter vorgeschlagene Errichtung einer baulichen Anlage zum Lärmschutz wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren zur Umsetzung der Planung zu regeln. Somit kann sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Die verbleibenden Lärmauswirkungen sind im nachbarschaftlichen Verhältnis zumutbar.

Während der Abrissarbeiten und der Bauphase des Marktgebäudes kann es zu vorübergehend erhöhten Lärmbelastungen kommen. Dabei handelt es sich um baubedingt und damit zeitlich begrenzte Auswirkungen.

Hinweis: Bereits vor Satzungsbeschluss wurden die Bauantragsunterlagen vom Vorhabenträger vorbereitet. Bestandteil dieser Unterlagen war u.a. eine aktualisierte Fassung der Lärmimmissionsprognose⁴³. Gemäß den Anforderungen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden darin der aktuellste Stand der Haustechnik und sich im Rahmen der Genehmigungsplanung ergebene Details der Bauausführung berücksichtigt. Das aktualisierte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit den in der Baubeschreibung vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, die den Annahmen und Festsetzungen des B-Plans entsprechen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Das Vorhaben sei

⁴² Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose - für den Neubau eines REWE-Verbrauchermarkts, Stand vom 09.03.2015, S. 3f.

⁴³ Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten, Lärmimmissionsprognose - für den Neubau eines REWE-Verbrauchermarkts, Stand vom 14.01.2016.

damit aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Damit ergab sich nach Abschluss der förmlichen Beteiligung kein Erfordernis den B-Plan in diesem Punkt anzupassen.

8.5 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung des brachliegenden Gewerbestandortes Koenigsmarckstraße/Wendseeufer eröffnet werden. Im vorliegenden Fall wird ein in die Jahre gekommenes und leerstehendes Marktgebäude durch einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt ersetzt. Die Nachnutzung der Brachfläche trägt zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und ist daher städtebaulich als positiv zu bewerten. Auch aufgrund der Vornutzung des Grundstücks, welche ebenfalls im Nahversorgungsbereich lag, ist von einer Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung auszugehen.

Um dennoch mögliche schädlich städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, wurde im Vorfeld der Planung eine „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ erarbeitet.⁴⁴ Im Zuge dessen wurden die möglichen Auswirkungen des konkreten Vorhabens auf bestehende Einzelhandelsbetriebe oder zentrale Versorgungsbereiche in der Umgebung des Vorhabenstandortes analysiert und bewertet. Hierbei wurden u.a. der mögliche Kaufkraftabfluss bzw. die Umsatzverteilungswerte, die durch den Betrieb eines REWE-Vollsortimenters an der Koenigsmarckstraße 18a in Plaue ausgelöst werden, untersucht.

Zur sachgerechten Beurteilung der Auswirkungen reicht die Betrachtung des Umsatzverteilungswertes allein allerdings nicht aus. Daher wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zusätzlich die Lage der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, ihre aktuelle Flächenproduktivität sowie ihre Größe und Ausstattung in die Betrachtung einbezogen.

Als Kern- und Naheinzugsgebiet für den neuen Vollsortimenter sind im Gutachten die Ortsteile Plaue und Kirchmöser dargestellt. Mit Ausnahme des derzeitigen REWE-Standortes in der Genthiner Straße gibt es im Ortsteil Plaue keinen weiteren Nahversorger. In Kirchmöser hingegen befindet sich in der Wusterwitzer Straße ein im städtischen Zentrenkonzept ausgewiesenes Nahversorgungszentrum. An diesem Standort ist u.a. ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Für das Nahversorgungszentrum Wusterwitzer Straße können sich laut Gutachten im worst-case Umsatzverteilungen bis max. 10% ergeben. Allerdings wird die weitere Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums bestätigt, da es gegenwärtig aufgrund der isolierten Lage und bislang geringen Konkurrenz eine erhöhte Flächenproduktivität aufweist. Diese soll sich nach der Eröffnung des Vollsortimenters lediglich auf ein im Bundesdurchschnitt liegendes Niveau reduzieren.⁴⁵

Weiterhin sind nicht unerhebliche Umsatzverteilungen für den Netto Dansk in Kirchmöser sowie den Edeka-Markt in Wusterwitz zu erwarten, welche sich im Nah- bzw. erweiterten Einzugsgebiet befinden. Für diese Märkte ist im Gutachten eine Umsatzverteilung bis max. 9% prognostiziert. Auch für diese Märkte ist weiterhin mit einer absatzwirtschaftlich tragfähigen Situation

⁴⁴ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 09.02.2015.

⁴⁵ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 09.02.2015, S. 27f.

auszugehen.⁴⁶ Neben dem geringen Umsatzverteilungswert kann hierfür die bislang hohe Flächenproduktivität der Märkte genannt werden, die durch die Eröffnung des REWE-Marktes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurden ebenso die weiter entfernt liegenden Nahversorgungszentren „EKZ Görden“ und „Am Neuendorfer Sand“ untersucht. Diese befinden sich im Westen der Kernstadt Brandenburg a. d. H.

Im Nahversorgungszentrum „EKZ Görden“ ist ein systemgleicher REWE-Vollsortimenter ansässig. Aufgrund des nahezu identischen Angebots und der vergleichbaren Größendimension der REWE-Märkte wird eine mögliche Umsatzverteilung bis max. 8% für den bestehenden Markt prognostiziert. Allerdings kann der REWE-Markt im „EKZ Görden“ nicht isoliert betrachtet werden. Das erweiterte Angebotsspektrum in diesem Nahversorgungszentrum dient der langfristigen Attraktivität des Standorts und der Kaufkraftbindung. Daher werden negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in diesem zentralen Versorgungsbereich nicht erwartet. Gleiches gilt für das Nahversorgungszentrum „Am Neuendorfer Sand“. Hier befinden sich u.a. ein Netto-Marken-Discount, ein NP-Discounter, Bäckereien, ein Tabakladen, Bekleidungsgeschäfte sowie ein Bettwarenfachmarkt. Das umfangreiche Angebot an diesem Standort trägt ebenso dazu bei, dass nur ein geringer Kaufkraftabfluss zu erwarten ist; Es wird von einer Umsatzverteilung von 4% bis 5% ausgegangen.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Umsatzumverteilungen zwar für einige Betriebe nicht unerheblich sind, eine Gefährdung der Betriebe oder aber gar der zentralen Versorgungsbereiche, in denen diese verortet sind, wird ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Standortwahl des Vorhabens kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes innerhalb des Ortsteils Plaue als städtebaulich verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet werden kann. Insgesamt dient das Vorhaben einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen Plaue und Kirchmöser.

Schlussfolgerungen für den vorliegenden Bebauungsplan:

Wenngleich die Verträglichkeitsanalyse speziell für das Vorhaben des REWE-Marktes durchgeführt wurde, sind die Ergebnisse auf vergleichbare Einzelhandelsbetriebe, die sich auf der Grundlage dieses Bebauungsplans am Standort in der Koenigsmarckstraße ansiedeln können, übertragbar. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Planung nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt Brandenburg oder in Nachbargemeinden auswirkt.

Dieser Einschätzung hat sich ausdrücklich auch die Fachgruppe Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Brandenburg a. d. H. angeschlossen. Dies kommt in ihrem Schreiben vom 10.12.2015 als Reaktion auf die vorgetragenen Bedenken und Hinweisen der IHK (Stellungnahme vom 13.11.2015) zum Ausdruck⁴⁷.

⁴⁶ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 09.02.2015, S. 28.

⁴⁷ Fachgruppe Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Brandenburg a.d.H., Fachliche Stellungnahme zur Beteiligung der TÖB Koenigsmarckstraße 18a, mit Schreiben vom 10.12.2015.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

9.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

9.1.1 Boden

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrads, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung potenziell eingeschränkt werden. Allerdings ist die Zunahme der Versiegelung im Vergleich zur Vornutzung nur gering.

Die versiegelte Fläche des bestehenden Gebäudes einschließlich der Nebenanlagen beträgt ca. 4.509 m². Durch den Neubau des Einzelhandelsgebäudes einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen werden max. ca. 4.760 m² versiegelt. Gleichzeitig wird das Betriebsgrundstück um rund 320 m² vergrößert. Im Zuge des Abrisses und Neubaus erfolgt eine Neuordnung des Baugrundstücks, damit werden bislang begrünte Flächen überbaut. Gleichfalls werden an anderer Stelle Grünflächen hergestellt. Die Planung führt damit nicht zu einer erheblich nachteiligen Beeinflussung des Bodens; die grundstücksbezogene GRZ bleibt im Vergleich zum Bestand nahezu unverändert.

Im Rahmen eines erarbeiteten Baugrundgutachtens wurde ermittelt, dass die oberste Bodenschicht aufgrund der geringen Tragfähigkeit zu entfernen ist. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen umweltrelevante Maßnahmen, wie Beprobung und Entsorgung der anfallenden Abfälle während des Abbruchs und auch bei Tiefbaumaßnahmen vorgesehen werden. Damit auf evtl. Bodenbelastungen entsprechend reagiert und Konflikten vorgebeugt werden kann.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal registriert. Dieses Bodendenkmal befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstücks, auf dem das Betriebsgebäude errichtet werden soll. Um nachteilige Auswirkungen auf das Bodendenkmal zu vermeiden, sollen die Erdingriffe durch einen Facharchäologen begleitet werden⁴⁸.

9.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser

Um negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden, soll das anfallende Niederschlagswasser für die überbauten und versiegelten Flächen durch oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen auf dem Grundstück versickern. Die geeignete Behandlung des Regenwassers kann durch vor die Versickerungsanlagen vorgeschaltete Regenwasserbehandlungsanlagen erfolgen. Einen Nachweis der Versickerung mittels der einzusetzenden offenen und geschlossenen Mulden-/und Rigolensysteme ist im laufenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist laut Baugrundgutachten zu berücksichtigen, dass die Versickerung nur in den gewachsenen Bodenhorizonten möglich ist und nicht bereits im Bodenhorizont, der anthropogene Aufschüttungen enthält.⁴⁹

⁴⁸ Laut Stellungnahme des FG Denkmalschutz/ Archäologie der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 04.02.2015.

⁴⁹ AnalyTech: Teil B - Baugrundgutachten für das Projekt Neubau eines REWE-Marktes, Stand vom 26.05.2015, S. 17.

Insgesamt ist festzustellen, dass aus der geringfügigen Erhöhung der Versiegelung keine relevanten Auswirkungen auf das anfallende Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate resultieren.

9.1.3 Natur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bäume, die laut Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg a. d. H. geschützt sind. Der Bestand wurde während der Planaufstellung durch ein Baumkataster dokumentiert. Bei Umsetzung der Planung ist demnach mit einem vollständigen Verlust zu rechnen. Der zu erbringende Ausgleich richtet nach der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg a. d. H. Die Ersatzpflanzungen sollen in Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang bzw. im Umfeld des Plangebietes an geeigneten Standorten erfolgen. Innerhalb des Plangebiets selbst müssen gemäß B-Plan mindestens zwei Bäume gepflanzt werden.

Neben den Verlust von Bäumen gehen in geringem Umfang auch Sträucher verloren, die zum Teil als Lebensraum für Gebüschbrüter dienen. Zur Kompensation und zur Eingrünung des Areals ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Hecke festgesetzt.

9.1.4 Landschaft

Die Planung berührt das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ nicht und hat auch in seiner Wirkung keinen nachteiligen Einfluss auf das Schutzgebiet.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Plan nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu beurteilen ist. Danach gelten die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Somit ist für notwendige Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Mit der Umsetzung der Planung gehen dauerhaft sieben Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Haussperling, Feldsperlings, Hausrotschwanz und Blaumeise (alle in Brandenburg ungefährdet) verloren, die im Rahmen der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung am bestehenden Gebäude erfasst wurden. Die verloren gehenden Nester werden wiederholt aufgesucht und genutzt, wobei die Arten zwischen verschiedenen Brutplätzen wechseln können (vgl. BÜRO FÜR FAUNISTISCHE GUTACHTEN 2015). Sie sind ganzjährig geschützt, auch wenn sich die Vögel jahreszeitbedingt nicht darin aufhalten. Durch ihren Verlust im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Verbotstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz Absatz 1 Satz 3 zunächst erfüllt (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Eiern / Gelegen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) können durch eine Baufeldvorbereitung und Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Betriebsbedingte Verletzungen oder Tötungen von Vögeln nach Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Trotz des prognostizierten Verlusts von sieben Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die im Plangebiet als Brutvögel klassifizierten Haussperlinge, Feldsperling, Hausrotschwanz und Blau-meise aufgrund des häufigen Vorkommens und der stabilen lokalen Populationen nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.

Unter Berücksichtigung von § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt keine Verbotsverletzung von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, da aufgrund der örtlichen Strukturen davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Plangebiet ist die Errichtung eines ähnlichen Baukörpers beabsichtigt und im Umfeld des Plangebietes sind Gebäudekörper mit ähnlichen Lebensraumbedingungen und weiteren Lebensstätten vorhanden, sodass unter Beachtung der stabilen Vorkommen der oben genannten Arten eine Freistellung von dem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich ist. Ferner ist bei einer Bauzeit von max. einem Jahr und der geplanten vorsorglichen Maßnahme (Anbringen von acht Nisthilfen) von einer kurzfristigen (temporären) Reduzierung des Brutplatzangebotes auszugehen, welche durch die o.g. Gründe und der Lebenserwartung der Vögel nicht als Unterbrechung der Funktionserfüllung der Brutstätten gewertet werden kann.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen und zur Kompensation des Verlustes von sieben Niststätten sollen insgesamt acht Ersatznisthilfen im Außenbereich des Gebäudes an ungestörter Stelle oder aber im Umfeld des Plangebietes angebracht werden. Die oben genannten Arten können auf die Ersatzquartiere ausweichen. Diese Maßnahme ist geeignet, die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang zu sichern und i. S. einer FCS-Maßnahme den Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten zu gewährleisten.

Fazit: Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitbeschränkung) sowie das Anbringen von Nistkästen umgesetzt werden, werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Ebenso ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Avifauna zu rechnen.

Der Umsetzung des Bebauungsplans stehen nach dem derzeitigen Stand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Planung ist vollzugsfähig.

9.3 Auswirkungen auf Luft und Klima

Als Folge der Planung ist mit einer geringen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und mit einer veränderten räumlichen Anordnung der Bebauung zu rechnen. Demnach sind wiederum lokale Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas anzunehmen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Vorbelastung durch die vorhergehende Nutzung sind jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Außer dem im Kapitel 9.1 genannten Bodendenkmal sind im Gebiet keine weiteren Kultur- und Sachgüter vorhanden.

9.5 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Nachnutzung von brachliegenden, bereits anthropogen überformten Flächen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie

–versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

Als Ergebnis der Planumsetzung ist mit einer geringen Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Dies wirkt sich auf das Kleinklima aus. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind jedoch keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

10. Nachbarschutz

Mit der Festsetzung einer baulichen Anlage als Vorkehrung zum Lärmschutz werden nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die betroffene Nachbarschaft ausgeschlossen. Bei der Regelung zur Gestaltung und Anordnung der Lärmschutzanlage wurden die nachbarlichen Belange ebenfalls berücksichtigt.

Mit der Verortung der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet sollen nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft vermieden werden. Die Lage der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt die Anforderungen des ungestörten Verkehrsflusses.

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg, ist die Begrenzung der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsangebote als nachbarschützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment auf die Nahversorgung beschränkt und die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, wird nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Brandenburg an der Havel oder in benachbarten Gemeinden vorgebeugt.

Probleme des Nachbarschutzes sind im Ergebnis nicht erkennbar.

11. Kosten

Für die Erschließung des Sondergebiets ist die Anlage privater Erschließungsanlagen im Plangebiet erforderlich. Da es sich jedoch ausschließlich um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind die Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m² (gerundet)	Von Hundert (gerundet)
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	5.291,74	83
Straßenverkehrsfläche	1.081,19	17
SUMME	6.372,93	100

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2015. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 05.05.2015 die Möglichkeit gegeben, zum Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlage der Beteiligung bildeten ein vierseitiges Informationsblatt sowie folgende Dokumente, die den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden digital - auf CD-ROM - zur Verfügung gestellt wurden,

- die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG,
- eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung zur Aufklärung der Betroffenheit von streng geschützten Arten,
- die Betrachtung und Bewertung der Lärmimmissionen durch eine fachgutachterliche Prognose (schalltechnisches Gutachten),
- eine Verträglichkeitsanalyse für das Einzelhandelsvorhaben zur Klärung der wirtschaftlichen und damit auch städtebaulichen Auswirkungen sowie zur Beurteilung der raumordnerischen Vereinbarkeit.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung und den Entwurf. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Die Tabelle ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Folgenden Hinweisen oder Anregungen wurde bzw. konnte nicht Rechnung getragen werden:

Laut Stellungnahme des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände sollten am neuen Gebäude Fledermausfassadenkästen eingebaut werden, da ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden könne.

Während der faunistischen Kartierung der Baum- und Gehölzbestände sowie des abzureißenden Gebäudes konnten 2014 (eine Begehung) und 2015 (zwei Nachtuntersuchungen sowie Untersuchung der Innenräume des Bestandsgebäudes inkl. Keller) keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Die Gehölzstrukturen besitzen keine Habitategnung (keine Höhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten). Bei dem für die Umsetzung des Vorhabens geplanten Gebäudeabrisses, kann ein Quartiersverlust für Gebäude gebundene Arten vollständig ausgeschlossen werden (BÜRO FÜR FAUNISTISCHE KARTIERUNG 2014 und 2015). Damit sind die vom Einwender vorgeschlagenen Fledermauskästen nicht erforderlich.

Weiterhin wies das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände darauf hin, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet möglichst zu erhalten bzw. innerhalb des Plangebiets angemessen zu ersetzen sei.

Der Anregung des Einwenders, den vorhandenen Gehölzbestand möglichst zu erhalten oder aber innerhalb des Plangebietes angemessen zu ersetzen, konnte im vorliegenden Fall nur begrenzt gefolgt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Standortanforderungen moderner Lebensmittelmärkte ist eine bauliche Umgestaltung und Neuordnung des brachgefallenen Betriebsgrundstücks erforderlich. Dabei wird es zu einem weitgehenden Verlust des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes kommen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Fallgruppe 1 Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfiel in diesem Verfahren diese Ausgleichspflicht.

Ein Ausgleichserfordernis für Baumverluste ergibt sich lediglich auf Grundlage der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg a. d. H. Zur Ermittlung und Bilanzierung der ausgleichspflichtigen Baumverluste wurde ein Baumkataster angefertigt. Der Ausgleich ist mit der Beantragung der Fällgenehmigung nachzuweisen.

Aufgrund der äußerst begrenzten Flächenkapazitäten im Plangebiet wird der Ausgleich nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume nahezu vollständig außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs erfolgen müssen. Die Begrünung im Plangebiet wird sich im Wesentlichen auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß beschränken. Im Plangebiet realisierbare Pflanzmaßnahmen sind zeichnerisch sowie textlich festgesetzt.

Laut IKH Potsdam sei - aufgrund der bestehenden überdurchschnittlichen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet von Brandenburg a. d. H. - ein Versorgungsdefizit im Einzugsbereich auch ohne die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Koenigsmarckstraße zukünftig nicht zu erwarten.

Es ist richtig, dass die Stadt Brandenburg a. d. H. laut Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011 einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Verkaufsfläche im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweist. Rein quantitativ gibt es demnach ein Überangebot. Diese rein zahlenmäßige Betrachtung genügt jedoch nicht, um die tatsächliche Versorgungssituation im Ortsteil Plaue zu beschreiben und zu bewerten. Es kommt vielmehr auf die räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote an. Dabei lässt sich feststellen, dass der bislang an der Genthiner Straße ansässige Lebensmittelmart mit zugehörigem Getränkemarkt das einzige umfassende Nahversorgungsangebot im Ortsteil Plaue darstellt. Neben dem Markt bestehen lediglich einige wenige kleinteilige Einzelhandelsangebote.

Der bestehende Lebensmittelmart wird den vorhandenen Standort an der Genthiner Straße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aufgeben. Damit wäre eine ausreichende fußläufige Nahversorgung der Einwohner des Ortsteils nicht mehr gegeben.

In Anlage 14 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg a. d. H. ist als Ansiedlungsleitlinie u.a. formuliert, dass die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtung möglichst im gesamten Stadtgebiet gewährleistet sein soll. Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung der Potenzialfläche an der Koenigsmarckstraße/ Wendseeufer städtebaulich zu begrüßen. Denn die Reaktivierung dieses Einzelhandelsstandortes trägt dazu bei, dass für die Bewohner des Ortsteils Plaue auch weiterhin ein umfassendes, z. T. auch fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot gesichert wird.

Die Auseinandersetzung mit dem Planerfordernis, den Zielen und Zwecken sowie den Auswirkungen der Planung ist in der Begründung dokumentiert.

Zusätzlich befürchtete die IHK eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs in der Wusterwitzer Straße in Kirchmöser.

Wie vom Einwender ausgeführt, kommt die vorliegende Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planung im worst-case eine Umsatzverteilung von bis zu 10% zulasten des ZVB Wusterwitzer Straße möglich ist. Für die Bewertung des Planvorhabens war entscheidend, ob aus der prognostizierten Umsatzumverteilung städtebaulich nachteilige Auswirkungen resultieren können, die dem städtebaulichen Ziel „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ widersprechen würden. Nach Auffassung der Planverfasser ist nicht mit einem Umschlagen der Umsatzeinbußen (wirtschaftliche Auswirkungen) in städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu rechnen. Dieser Einschätzung hat sich ausdrücklich auch die Fachgruppe Wirtschaftsförderung in ihrer Stellungnahme vom 10.12.2015 angeschlossen. Folgende Aussagen des Gutachtens sprechen dafür:

- Gegenwärtig ist im ZVB Wusterwitzer Straße von einer erhöhten Flächenproduktivität - insbesondere des Discounters an der Wusterwitzer Straße - auszugehen. Mit der Eröffnung des Nahversorgungsangebotes an der Koenigsmarckstraße würde sich dieser überdurchschnittliche Umsatz lediglich auf ein im Bundesdurchschnitt liegendes Niveau reduzieren.
- Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass mit dem Plan-Vorhaben bislang abfließende Kaufkraft nach Plaue zurückgebunden wird.
- Darüber hinaus bildet der Vollsortimenter eine qualitative Ergänzung des Angebots für die ansässige Bevölkerung in Plaue und Kirchmöser und steht damit nicht in direkter Konkurrenz.

Weiterhin war der Belang – Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Plaue – in die Abwägung einzustellen. Die Abwägung der Planung ist in der Begründung dokumentiert.

Von den beteiligten Nachbarstädten und Gemeinden wurden keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB am 14.07.2015 im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung stattgefunden. In der öffentlichen Veranstaltung bestand für jedermann hinreichend Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

Es erschienen zwei Vertreter des Stadtplanungsamtes der Stadtverwaltung Brandenburg a. d. H., ein Vertreter der Grundstücksentwicklungsgesellschaft GEG mbH (Vorhabenträger), drei Vertreter des beauftragten Planungsbüros, die Ortsvorsteherin des Ortsteils Plaue, der Betreiber des REWE-Marktes in der Genthiner Straße sowie rund 25 Bürger aus der Öffentlichkeit. Nachfragen und Diskussionen der Bürger erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Entwicklung eines Sondergebiets aus einer Wohnbaufläche des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans,
- Schließung des Standortes in der Genthiner Straße,
- weitere Entwicklung des Zentrums von Plaue,
- Ausgleich verloren gehender Pflanzen,
- zeitliche Umsetzung,
- innere Gestaltung des geplanten Marktgebäudes,
- Verkehrsbelastung der Straße Wendseeufer,
- Bürgerbeteiligung.

Insbesondere die Aufgabe des Marktes in der Genthiner Straße stand in der Kritik der anwesenden Bürger. Der Vorhabenträger, die Ortsvorsteherin sowie der Marktbetreiber versicherten jedoch, dass der Markt am jetzigen Standort unrentabel sei und damit für die REWE-Gruppe nicht länger tragfähig wäre. Die Erweiterung am aktuellen Standort sei aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Langfristig könne die Nahversorgung der Bewohner Plaues lediglich durch die Entwicklung des geplanten Standortes an der Koenigsmarckstraße sichergestellt werden. Standortalternativen im Ortsteil Plaue wurden ebenfalls bereits in der Vergangenheit geprüft. Dabei ergab sich kein anderer geeigneter Standort als das Plangebiet.

Am Ende der Veranstaltung bestanden keine grundsätzlichen Einwendungen zur Neugestaltung des ungenutzten Gewerbestandortes sowie zur Verlagerung des ortsansässigen Betriebes.

Die Nachnutzung des Standortes an der Genthiner Straße wird durch die Stadtverwaltung Brandenburg a. d. H. und die örtlichen Akteure im Rahmen des Möglichen unterstützt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in einem Protokoll dokumentiert, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, gaben keinen Anlass, den Vorentwurf in seinen Grundzügen zu überarbeiten.

13.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 20.10.2015 bis einschließlich 23.11.2015 statt.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 25, Nr. 21 vom 12.10.2015 von der Auslegung unterrichtet.

Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

13.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.10.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme

bis zum 13.11.2015 gebeten. Es wurden insgesamt 33 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände sowie die Nachbargemeinden angeschrieben. Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Institutionen beteiligt wurden und Stellung genommen haben:

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung Stellungnahme vom
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Landesbetrieb Forst Brandenburg	12.10.2015
2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmalpflege	[-]
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege	13.10.2015
4	Deutsche Post Real Estate Germany	[-]
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	29.10.2015
6	EON Kraftwerke GmbH	[-]
7	50 Hertz Transmission GmbH	20.10.2015
8	E.DIS AG	14.10.2015
9	GDM com mbH	24.11.2015
10	NBB	21.10.2015
11	Industrie und Handelskammer (IHK)	20.11.2015
12	HBB Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.	21.10.2015
13	Landesamt für Bauen und Verkehr	20.10.2015
14	Landesbetrieb Straßenwesen	Auf eigenen Wunsch keine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
15	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	[-]
16	Landesamt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik	26.10.2015
17	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	15.10.2015
18	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg	04.11.2015
19	Landkreis Potsdam-Mittelmark	13.10.2015
20	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Gemeinsame Landesplanungsabteilung	11.11.2015

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung Stellungnahme vom
21	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnungswesen	[-]
22	Ministerium für Wirtschaft und Energie	[-]
23	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft	[-]
24	Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich Brandenburg	[-]
25	Regionale Planungsgemeinschaft	23.10.2015
26	BRAWAG GmbH	09.11.2015
27	Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH	26.10.2015
28	Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel	27.10.2015
29	Zentraldienst der Polizei	27.10.2015
30	Kreishandwerkerschaft Brandenburg an der Havel / Belzig	05.11.2015
31	MEBRA Märkische Entsorgungsgesellschaft mbH	[-]
32	RFT Brandenburg	[-]
Nachbargemeinden		
33	Amt Wusterwitz	27.10.2015
34	Stadt Havelsee	[-]

[-] keine Stellungnahme abgegeben

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie aufgrund von Hinweisen aus eigener Sachkenntnis, wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einzelnen Punkten ergänzt. Materielle Änderungen an der Planurkunde oder den textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich. Zudem wurden Einwände geltend gemacht, denen sich der Plangeber nicht anschließen konnte. Dies betraf im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ausschließlich Einwendungen der Industrie und Handelskammer Potsdam. Die Kritik der Industrie und Handelskammer bezog sich insbesondere auf folgende Punkte:

- Das Vorhaben schädige den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich an der Wusterwitzer Straße im Ortsteil Kirchmöser.
- Die erarbeitete Auswirkungsanalyse entspräche keinem worst-case-Ansatz.
- Die geplante Verkaufsfläche würde die bislang im Ortsteil vorhandene Verkaufsfläche um mehr als das 4-fache überschreiten.

- Der Vorhabenstandort könne nicht als städtebaulich integriert bewertet werden.
- Der Vorhabenstandort sei als überwiegend autoorientiert zu bewerten.
- Durch das Vorhaben würde keine Nahversorgungslücke geschlossen.
- Der geplante Lebensmittelmarkt sei unverhältnismäßig groß dimensioniert.

Die Bedenken der IHK wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis ergab sich keine andere Bewertung des Planvorhabens. Ziel der Stadt ist es, den neuen Standort in Plaue in dieser Form zu entwickeln, um einen Ersatz für den nicht mehr zeitgemäßen Marktstandort in der Genthiner Straße, der aufgegeben werden soll, zu schaffen.

Das Vorhaben wird von Seiten der Stadtverwaltung und der Politik ausdrücklich befürwortet. Mit dem Beschluss zur Offenlage wurden der städtische Wille und damit die Übereinstimmung zu den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen erneut bestätigt. Ein Umschlagen der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverlagerungen in städtebauliche Auswirkungen wird nicht gesehen. Alternative Standorte für die Entwicklung eines großflächigen und zukünftig betriebswirtschaftlich tragbares Nahversorgungsangebots im Ortsteil Plaue wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach ohne positives Ergebnis geprüft.

Die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte ist der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, zu entnehmen. Weiterhin hat die Fachgruppe Wirtschaftsförderung der Stadt Brandenburg a. d. H. eine Stellungnahme zum Schreiben der Industrie und Handelskammer abgegeben, welche als Anlage der Abwägungstabelle beigelegt ist. Die Fachgruppe Wirtschaftsförderung hat in ihrer Stellungnahme nachvollziehbar dargelegt, dass und warum mit der Realisierung des Vorhabens keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Standortverlagerung und Erweiterung des Marktes wurde von der Fachgruppe Wirtschaftsförderung der Stadt Brandenburg a. d. H. ausdrücklich befürwortet⁵⁰.

14. Schlussabwägung

Im Ortsteil Plaue der Stadt Brandenburg a. d. H. wird ein Lebensmittelmarkt (REWE) in der Genthiner Straße 43 betrieben, welcher der einzige bedeutende Nahversorger im Ortsteil ist. Es ist beabsichtigt, diesen zu modernisieren und zu vergrößern, um Anschluss an aktuelle Marktbedingungen zu gewinnen. Die bestehende Grundstückssituation lässt die erforderliche Modernisierung am bisherigen Betriebsstandort nicht zu. Daher ist die Verlagerung des Betriebs notwendig. Als einzig geeigneter Standort im Ortsteil erwies sich das brachgefallene Eckgrundstück Koenigsmarckstraße 18a, im Süden von Plaue. Andere Standorte im Ortsteil, die zwischenzeitlich in der Diskussion für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort waren, erwiesen sich letztendlich als ungeeignet. Einer Entwicklung anderer Flächen zum Zwecke der Nahversorgung standen insbesondere naturschutzrechtliche Belange, Erschließungsfragen, Eigentumsverhältnisse sowie die ausgedehnte Siedlungsstruktur Plaues im Wege. Somit verblieb lediglich das Grundstück an der Koenigsmarckstraße, um die Nahversorgung im Ortsteil langfristig sicherzustellen. Aufgrund seiner Größe und der verkehrsgünstigen, wohngebietsbezogenen sowie

⁵⁰ Fachgruppe Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Brandenburg a.d.H., Fachliche Stellungnahme zur Beteiligung der TÖB Koenigsmarckstraße 18a, mit Schreiben vom 10.12.2015.

integrierten Lage, eignet sich dieses Grundstück für die Entwicklung zu einem modernen Einzelhandelsstandort. Der neue private Eigentümer der Koenigsmarckstraße 18a hat das leergezogene Geschäftshaus bereits abgerissen und beabsichtigt es durch einen zeitgemäßen Marktneubau zu ersetzen.

Die Stadt Brandenburg a. d. H. begrüßt das Vorhaben. In der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2014 wurde der ausdrückliche Beschluss gefasst, dass der Umzug und die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelversorgers von der Genthiner Straße in die Koenigsmarckstraße erwünscht sind und befördert werden sollen.

Bevor die bestehende Gewerbeimmobilie auf dem Grundstück im Jahr 2012 leergezogen wurde, wurde an diesem Standort u.a. ebenfalls ein Lebensmittelmarkt betrieben. Somit entspricht die geplante in Teilen auch der ehemaligen Nutzung. Die Anordnung der baulichen Anlagen im Plangebiet genügt jedoch nicht den aktuellen Anforderungen, daher soll das Grundstück baulich vollständig umgestaltet werden und ein neues großflächiges und damit zeitgemäßes Marktgebäude entstehen. Um die Errichtung des geplanten Marktgebäudes zu ermöglichen sowie eine geordnete Erschließung auf dem Grundstück sicherzustellen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, um ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen.

Um dieses Planvorhaben fachlich beurteilen und abwägen zu können, wurde zu Beginn des Planungsprozesses eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens erarbeitet. Daraus ergab sich, dass

- aus der geplanten Entwicklung des Standortes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf andere Nahversorgungszentren in der Umgebung zu erwarten sind,
- das Vorhaben in Übereinstimmung zu den landes-, regional- und kommunalplanerischen Vorgaben steht und
- das Vorhaben somit als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist.

Zur Einschränkung der Nutzungsart auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein verträgliches Maß, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wurde als allgemeine Zweckbestimmung festgesetzt, dass das Sondergebiet insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung dient. Die zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.
- Weiterhin wurde festgesetzt, dass nur solche Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht, der Nahversorgung dienen. Die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente wurde auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Nicht zentrenrelevante Sortimente mussten nicht geregelt werden, da deren Umfang nicht von Bedeutung ist.
- Um zweifelsfrei festzulegen, welche Sortimente als nahversorgungsrelevant und als zentrenrelevant gelten, wurde die „Brandenburger Liste“ der Stadt Brandenburg a. d. H. (SVV-Beschluss Nr. 264/2014) im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche wurde durch Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors „VKF 0,3“ - begrenzt. Damit sollte nachteiligen Auswirkungen

für die übrigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Brandenburg a. d. H. und die umliegenden Nachbargemeinden durch ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot im Ortsteil Plaue vorgebeugt werden.

- Zusätzlich wurden weitere allgemein zulässige Nutzungsarten festgesetzt, wie z. B. Sozialräume für Betriebe. Diese Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets und dienen der Funktionserfüllung. Weiterhin sind in Ergänzung der Einzelhandelsnutzung auch kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zulässig. Dies dient der Abrundung des Angebotsspektrums an diesem Standort.
- Klarstellend wurde zudem festgesetzt, dass auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Mithilfe dieser Festsetzung soll möglichen Unklarheiten über die Zulässigkeit derartiger Anlagen begegnet werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Integration des geplanten Gebäudes in die umgebende Bebauungsstruktur. Daneben wurden bei den Festsetzungen die notwendigen Flächendimensionen für die geplante Nutzung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Flächenkapazitäten auf dem Grundstück, wurde eröffnet, die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 durch den Bau von Nebenanlagen zu überschreiten. Dies dient einer optimalen Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks und dem Schutz der angrenzenden Waldflächen, indem diese nicht einbezogen werden, nur um die GRZ rechnerisch zu reduzieren. Die in § 17 Absatz 2 BauNVO genannten Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen werden im vorliegenden Fall erfüllt; sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt als auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe, die in der Ausführung max. rund 10m über der Geländeoberfläche beträgt, ist an der umgebenden Bebauung orientiert. Mit der Möglichkeit, zu Gunsten der Nutzung erneuerbarer Energien, diese festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise zu überschreiten, soll die Installation von derartigen Anlagen nicht an einer starren Maßfestsetzung scheitern. Auch für technisch erforderliche Aufbauten soll die festgesetzte Höhe im Einzelfall überschritten werden können. Um Maß und Umfang individuell regeln zu können, ist die Überschreitung als Ausnahme festgesetzt.

Da das Marktgebäude zukünftig im rückwärtigen Bereich des Grundstücks errichtet werden soll, wurde in diesem Bereich ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen soll das Marktgebäude entstehen. Die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen sollen im vorderen Teil des Grundstücks flexibel angeordnet werden können. Hierzu dient die textliche Festsetzung TF 4, in der ausdrücklich festgesetzt ist, dass diese Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Aufgrund der Nähe des geplanten Einzelhandelsstandortes zu schützenswerter Wohnbebauung war es erforderlich, Vorkehrungen zum Lärmschutz für den nord-östlich angrenzenden Nachbarn festzusetzen. Die getroffenen Festsetzungen bieten zwei Alternativen für die bauliche Ausführung dieser notwendigen Anlage zum Lärmschutz, sodass nicht ausschließlich eine standardisierte Lärmschutzwand gefordert wird. Als Alternative kann eine carport-ähnliche und damit niedrigere Anlage im gekennzeichneten Bereich errichtet werden, die die benachbarte Wohnnutzung in gleicher Weise vor schädlichen Lärmimmissionen schützt.

Weiterhin war es erforderlich, grünordnerische Festsetzungen zu treffen, um ein Mindestmaß an Begrünung auf dem Grundstück sicherzustellen und Habitate, die im Zuge der baulichen Umgestaltung verloren gehen, zu ersetzen. Dementsprechend wurde festgesetzt, dass

- die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen sind,
- zum Ausgleich verloren gehender Bäume, zwei einheimische Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen sind,
- Mulden, die zur Versickerung des Regenwassers dienen, mit einer Rasensaat zu begrünen sind,
- die Lärmschutzanlage zu begrünen ist,
- eine in ihrer Qualität definierte Strauchhecke entlang der westlichen Grundstücksfläche zu pflanzen ist und
- die Pflanzen bei Abgang nachzupflanzen sind.

Eine Pflanzliste mit empfehlendem Charakter wurde auf der Planurkunde abgedruckt, um bei der Auswahl geeigneter Pflanzenarten eine Orientierung zu geben.

Zusätzlich wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, dass Bodendenkmale im Gebiet registriert sind. Weitere nachrichtliche Übernahmen erfolgten nicht.

Schließlich wurden Hinweise ohne Normcharakter zu den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz und den Bodendenkmalen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise dienen in erster Linie der Information des/der zukünftigen Bauherren.

Die Begründung aller getroffenen Festsetzungen erfolgte für jede Festsetzung einzeln. Dabei wurde immer wieder auf bestehende Zusammenhänge hingewiesen und der Abwägungsprozess dokumentiert. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans handelt. Obwohl ein einzelnes privates Vorhaben den Planungsanlass gab, wurde auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewusst verzichtet, um künftige Planänderungen zu vermeiden. Die fortan geltende planungsrechtliche Zulässigkeit soll grundsätzlich auch durch einen oder mehrere andere Eigentümer/Betreiber ausgenutzt werden können.

Bezüglich des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde festgestellt, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht notwendig ist, da Flächen dieser geringen Größenordnung (der Geltungsbereich umfasst rund 0,64 ha) im Flächennutzungsplan nicht darstellbar sind. Folglich war eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da er die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt. Damit entfiel zwar die Pflicht zur formalisierten Umweltprüfung mit Umweltbericht, dennoch wurden die relevanten Umweltbelange erhoben, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Da im vorliegenden Fall die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorbereitet wurde, war es für die Entscheidung der Verfahrensart erforderlich, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Diese Pflicht konnte aus Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung abgeleitet werden, wonach beim Bau von – wie hier – großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen ist. Grundlage für diese Vorprüfung bildeten u.a. eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, eine faunistisch-artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, eine Baugrunduntersuchung

und ein schalltechnisches Gutachten. Die Vorprüfung hatte zum Ergebnis, dass aus der Umsetzung Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ – d. h. mit der Errichtung des großflächigen Lebensmittelmarktes – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die allgemeine Vorprüfung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Um frühzeitig die Möglichkeit zu geben, zum vorliegenden Bebauungsplan Stellung zu nehmen, wurde im Frühjahr 2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Einbeziehung der Nachbargemeinden durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Juli 2015 über die beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungsstandortes informiert und konnte sich zur Planung äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise flossen in die weitere Entwurfsbearbeitung ein. Weder von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange noch von der Öffentlichkeit wurden grundsätzliche Einwendungen vorgetragen. Somit bestand kein Anlass, den Vorentwurf in seinen Grundzügen zu überarbeiten.

In der Zeit vom 20.10.2015 bis einschließlich 23.11.2015 fand schließlich die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden parallel angeschrieben, um sie über die öffentliche Auslegung zu informieren und um eine Stellungnahme zu bitten. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und aus eigener Sachkenntnis war es lediglich erforderlich, die Begründung in einzelnen Sachpunkten redaktionell zu ergänzen. Einigen Anregungen und Hinweisen aus der förmlichen Beteiligung, wurden nach Abwägung jedoch nicht oder nicht in vollem Umfang Folge geleistet. Diese sind im Folgenden tabellarisch wiedergegeben:

Name der Behörde bzw. des Beteiligten und Gegenstand des Hinweises	Abwägung
Industrie und Handelskammer Unter Berücksichtigung des prognostizierten Einwohnerrückgangs und der hohen Verkaufsflächenausstattung der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Brandenburg seien Versorgungsdefizite im Einzugsgebiet auch zukünftig nicht zu erwarten.	Es ist richtig, dass die Stadt Brandenburg a. d. H. laut Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011 einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Verkaufsfläche im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweist. Rein quantitativ gibt es demnach ein Überangebot. Diese rein zahlenmäßige Betrachtung genügt jedoch nicht, um die tatsächliche Versorgungssituation im Ortsteil Plaue zu beschreiben und zu bewerten. Es kommt vielmehr auf die räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote an. Dabei lässt sich feststellen, dass der bislang an der Genthiner Straße ansässige Lebensmittelmarkt mit zugehörigem Getränkemarkt das einzige umfassende Nahversorgungsangebot im Ortsteil Plaue darstellt. Neben dem Markt bestehen lediglich einige wenige kleinteilige Einzelhandelsangebote. Der bestehende Lebensmittelmarkt wird den vorhandenen Standort an der Genthiner Straße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aufgeben. Damit wäre eine ausreichende fußläufige Nahversorgung der Einwohner des Ortsteils nicht mehr gegeben. In Anlage 14 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt

	Brandenburg a. d. H. ist als Ansiedlungsleitlinie u.a. formuliert, dass die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtung möglichst im gesamten Stadtgebiet gewährleistet sein soll. Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung der Potenzialfläche an der Koenigsmarckstraße/ Wendseeufer städtebaulich zu begrüßen. Denn die Reaktivierung dieses Einzelhandelsstandortes trägt dazu bei, dass für die Bewohner des Ortsteils Plaue auch weiterhin ein umfassendes, z. T. auch fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot gesichert wird. Zu dieser Einschätzung kam auch die Fachgruppe Wirtschaftsförderung in ihrer Stellungnahme vom 10.12.2015. Die Auseinandersetzung mit dem Planerfordernis, den Zielen und Zwecken sowie den Auswirkungen der Planung wurde in der Begründung dokumentiert.
Industrie und Handelskammer Entgegen der Ausführungen im Gutachten befürchtete die IHK aufgrund der geringen Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich Wusterwitzer Straße und der für diesen Bereich prognostizierten Umsatzumverteilung von bis zu 10 % eine Schwächung des Zentralen Versorgungsbereichs.	Wie von der ausgeführt, kommt die vorliegende Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planung eine Umsatzverteilung von bis zu 10% zulasten des ZVB Wusterwitzer Straße möglich ist. Für die Bewertung des Planvorhabens ist entscheidend, ob aus der prognostizierten Umsatzumverteilung städtebaulich nachteilige Auswirkungen resultieren können, die dem städtebaulichen Ziel „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ widersprechen würden. Nach Auffassung der Planverfasser ist nicht mit einem Umschlagen der Umsatzeinbußen (wirtschaftliche Auswirkungen) in städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu rechnen. Dieser Einschätzung schloss sich ausdrücklich auch die Fachgruppe Wirtschaftsförderung in ihrer Stellungnahme vom 10.12.2015 an. Folgende Aussagen des Gutachtens sprechen dafür: ▪ Gegenwärtig ist im ZVB Wusterwitzer Str. von einer erhöhten Flächenproduktivität - insbesondere des Discounters an der Wusterwitzer Straße - auszugehen. Mit der Eröffnung des Nahversorgungsangebotes an der Koenigsmarckstraße würde sich dieser überdurchschnittliche Umsatz lediglich auf ein im Bundesdurchschnitt liegendes Niveau reduzieren. ▪ Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass mit dem Plan-Vorhaben bislang abfließende Kaufkraft nach Plaue zurückgebunden wird. ▪ Darüber hinaus bildet der Vollsortimenter eine qualitative Ergänzung des Angebots für die ansässige Bevölkerung in Plaue und Kirchmöser und steht damit nicht in direkter Konkurrenz. Weiterhin ist in die Abwägung der Belang – Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Plaue – einzustellen. Die Abwägung der Planung wurde in der Begründung dokumentiert.
Industrie und Handelskammer Die IHK gab die Flächengrößen im zentralen Versorgungsbereich Wusterwitzer Straße wieder und verwies darauf, dass beabsichtigt sei, den ZVB durch Betriebsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszubauen.	Die Darstellung der Flächengrößen im zentralen Versorgungsbereich Wusterwitzer Straße trifft zu. Sie entspricht den Angaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Gleichfalls trifft es zu, dass in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfohlen wird, die Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch Betriebsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszubauen, ebenso sollen zusätzliche publikumswirksame Dienstleistungen den zentralen Versorgungsbereich stützen. Weiterhin heißt es in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes: <i>„Aufgrund der Entfernungen und Fahrtzeiten verliert deshalb die Ver-</i>

Gleichzeitig gab der Einwender zu bedenken, dass Umsatzrückgänge in einer Größenordnung von 10 % dem Ansinnen, den ZVB Wusterwitzer Straße in seiner Bedeutung aufzuwerten, nicht zuträglich seien. Dementsprechend wurde angenommen, dass die Relevanz des Standortes für die Nahversorgungssituation abnehmen würde.	<i>sorgungsbedeutung der Innenstadt und auch der Nahversorgungszentren im weiteren Stadtgebiet für Plaue und Kirchmöser an Bedeutung. Daher sollte das Ziel verfolgt werden, <u>geeignete und stabile Versorgungsstrukturen in beiden Stadtteilen aufzubauen</u>, auch wenn derzeit im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen nur unterdurchschnittliche handelswirtschaftliche Versorgungsstrukturen gegeben sind.“</i> Aus diesem Zitat geht eindeutig hervor, dass der vorhandene zentrale Versorgungsbereich, aufgrund der größeren Entfernung zur Kernstadt Brandenburg a. d. H., eine wichtige Bedeutung für die Versorgung der Stadtteile Plaue und Kirchmöser hat. Insofern kann - wie in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt - tatsächlich von einer erhöhten Flächenproduktivität des ansässigen Discounters ausgegangen werden. Laut der zitierten Aussage aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollte angestrebt werden, geeignete und stabile Versorgungsstrukturen in beiden Stadtteilen (Plaue und Kirchmöser) auszubauen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die in Plaue geplante Standortverlagerung unter Vergrößerung der Verkaufsfläche den Stadtverordneten im Zeitpunkt der Billigung der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes bekannt war, von diesen diskutiert und im Ergebnis durch ausdrücklichen Beschluss (Beschluss Nr. 264/2014) unterstützt wurde. Damit wurde eine politische Entscheidung getroffen; die beiden gutachterlichen Aussagen lagen bei der Entscheidungsfindung vor. Mit der Schließung des REWE-Standortes in der Genthiner Straße verliert Plaue einen bedeutenden Nahversorger. Der geplante Einzelhandelsstandort an der Koenigsmarckstraße dient damit der Sicherung der Nahversorgung der Plauer Bevölkerung. Folglich steht die Entwicklung im Einklang mit den städtischen Zielen, indem eine stabile Versorgungsstruktur in Plaue geschaffen wird. Insgesamt sollten der geplante Einzelhandelsstandort und der zentrale Versorgungsbereich „Wusterwitzer Straße“ eher als Einheit betrachtet werden, indem sie sich sinnvoll ergänzen. So bietet der REWE-Markt ein höherwertiges und zugleich höherpreisiges Nahversorgungsangebot; Der Verbrauchermarkt Netto hingegen bietet günstigere Waren an. Durch die räumliche Nähe zueinander können die beiden Standorte auch voneinander profitieren. Weiterhin muss beachtet werden, dass mit der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Koenigsmarckstraße lediglich Kaufkraft nach Plaue (zurück-)gebunden wird, die mit der Schließung des ehemals im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmarktes „Penny“ bereits abgewandert ist und mit der Schließung des REWE-Marktes in der Genthiner Straße abwandern würde.
Industrie und Handelskammer Die IHK zweifelt an, dass die angefertigte Auswirkungsanalyse einem worst-case-Ansatz entspricht, da die herangezogene Flächenproduktivität auf den Betreiber (Rewe) bezogen ist. Andere Betreiber, denen auf Basis	Die Bauantragsunterlagen für den REWE-Markt wurden im Zeitpunkt der Abwägung bereits bei der Genehmigungsbehörde eingereicht. Somit konnte mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass ein REWE-Markt am Standort realisiert wird. In der Verträglichkeitsanalyse wurden dementsprechend die voraussichtlichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB heißt es im Hinblick auf die Umweltprüfung, dass die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden sollen. Mit der Analyse, die auf die Realisierung des REWE-Marktes zugeschnitten ist, wurden somit die im Zeitpunkt der Planaufstellung voraussichtlichen Auswirkungen begutachtet.

des vorliegenden Bebauungsplanes gleichfalls eine Baugenehmigung zu erteilen wäre, erwirtschaften wesentlich höhere Flächenproduktivitäten, (vgl. Hahn AG, 2015, S. 23).	Sollte der REWE-Markt zu einem späteren Zeitpunkt aufgegeben werden und ein anderer Betreiber Interesse an der Immobilie zeigen, müssen die Auswirkungen im Rahmen des dann erforderlichen Genehmigungsverfahrens neu bewertet werden. Das gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Zentrenstruktur selbst dynamisch ist; Vor diesem Hintergrund beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2014 (Beschluss-Nr. 264/2014) auch , dass die Verwaltung beauftragt wird, den Umzug und die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes in Plau e positiv zu begleiten und <u>spätestens nach dem Ablauf von vier Jahren</u> die Situation des Einzelhandels im Ortsteil Plau e erneut zu bewerten. Damit soll die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Plau e erneut geprüft werden.
Industrie und Handelskammer Nach Ansicht der IHK handelt es sich bei der Genthiner Straße um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich. Entsprechend hätte die vorhandene Auswirkungsanalyse auf diesen Standort ausgeweitet werden müssen.	Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, welche am 26.11.2014 beschlossen wurde, die bestehende kleinteilige Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in der Genthiner Straße im Ortsteil Plau e nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Angebotsstruktur, dem nur geringen Einzelhandelsbesatz und der fehlenden Entwicklungsperspektiven kann und soll der Standort nicht mehr als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Damit ist er, entgegen der Ansicht des Einwenders, nicht als zentraler Versorgungsbereich zu beachten.
Industrie und Handelskammer Insgesamt konnte der Bewertung der Gutachter, dass das Vorhaben städtebaulich verträglich sei, nicht gefolgt werden. Die IHK kritisierte, dass nach Realisierung des Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort eine Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm vorgehalten würde. Dies entspräche gut 210 % der Verkaufsfläche im ZVB Wusterwitzer Straße und gut 130 % der derzeitigen Verkaufsfläche im Plauer Zentrum - nach Wegfall des Rewe-Marktes sogar gut 480 %.	Der Auffassung der IHK, dass das Vorhaben nicht verträglich sei, konnte nicht gefolgt werden. Ein Umschlagen der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevante Auswirkungen ist nicht zu erwarten; Eine Gefährdung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Wusterwitzer Straße ist nicht zu befürchten. Der Bereich in der Genthiner Straße ist kein zentraler Versorgungsbereich. Der vorgenommene rein quantitative Vergleich der Verkaufsflächen ist im vorliegenden Fall nicht zielführend und zum Teil auch nicht richtig. Bei den dargestellten Zahlen wurde nicht berücksichtigt, dass der Vorhabenstandort in der Koenigsmarckstraße selbst bereits zu Einzelhandelszwecken genutzt worden ist. Dieser Verkaufsflächenbestand (ca. 700 m²) müsste im Rahmen eines rein quantitativen Vergleich mit berücksichtigt werden; den bestehenden REWE-Markt im Vergleich gänzlich unberücksichtigt zu lassen, ist ebenfalls nicht zutreffend. Damit relativieren sich die genannten Werte deutlich. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall qualitative Faktoren maßgeblich für die Entscheidung sind: Stadtentwicklungspolitisches Ziel war und ist es, einen Nahversorger auch im Ortsteil Plau e zu halten - was der Beschluss der SVV vom 26.11.2014 ausdrücklich belegt.
Industrie und Handelskammer Der Vorhabenstandort könne nicht als städtebaulich integriert bewertet werden - wendete die IHK ein.	Entgegen der Auffassung der IHK, wurde der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert bewertet: Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Plau e; Wohnbebauung grenzt unmittelbar westlich und nördlich an das Betriebsgrundstück an. Entlang der Straßen Wendseeufer und Koenigsmarckstraße besteht Wohnbebauung. Hier reiht sich der Vorhabenstandort ein und schließt damit eine Baulücke, die nach Abriss der alten Handelsimmobilie entstanden ist. Insbesondere entlang der Koenigsmarckstraße ist Wohnbebauung von

	einigem Gewicht vorhanden - dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Somit kann der Anteil der ansässigen Bevölkerung in der näheren Umgebung des geplanten Marktes als nicht unerheblich bewertet werden. Weiterhin kann der Markt in den Sommermonaten zusätzlich der Versorgung der Urlauber in den Wochenendhäusern am Wendsee dienen sowie dem Segelsportverein, welcher sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. Insgesamt kann der Standort gut zu Fuß oder aber mit dem Rad erreicht werden.
Industrie und Handelskammer Der Vorhabestandort sei als überwiegend autoorientiert zu bewerten, da der ÖPNV nur in Ein-Stunden-Takt am Vorhabenstandort hält - so die IHK in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung.	Wie die IHK richtig darstellte, befindet sich die Haltestelle des ÖPNV, die etwa einmal stündlich angefahren wird, unmittelbar am geplanten Einzelhandelsstandort. Beim Einzelhandelsstandort in der Genthiner Straße, der vom Einwander favorisiert wird, befindet sich die Haltestelle in einer deutlich größeren Entfernung zum Lebensmittelmarkt und wird ebenfalls nur im Ein-Stunden-Takt bedient. Die Taktfrequenz der ÖPNV-Anbindung kann demnach nicht als Entscheidungskriterium für die Bewertung des Standortes als „autoorientiert“ herangezogen werden. Zudem spricht die nur geringe Zahl an Kundenparkplätzen (ca. 60) gegen diese Einschätzung. Nach Auffassung des Plangebers zeichnet sich der Vorhabenstandort dadurch aus, dass er sowohl zu Fuß als auch mit dem ÖPNV und dem MIV gut zu erreichen ist.
Industrie und Handelskammer Die IHK kritisierte, dass durch das Vorhaben keine Nahversorgungslücke geschlossen würde.	Der Auffassung wurde nicht gefolgt. Mit der Aufgabe des Marktstandortes an der Genthiner Straße würde sich die wohnortnahe Versorgung der Plauer Einwohner deutlich verschlechtern. Ein umfassendes Lebensmittelangebot wäre dann im Ortsteil nicht mehr gegeben. Daher ist die Ansiedlung sinnvoll, auch wenn der neue Standort nicht für alle Siedlungsflächen des Ortsteils fußläufig entfernt ist.
Industrie und Handelskammer Die IHK regte an, den künftig aufgegeben Standort des REWE durch Angebote der Nahversorgung nachzunutzen und das Planvorhaben so zu dimensionieren, dass die ausgewiesenen und faktischen Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet würden. Ein entsprechend standortgerechter Lebensmittelladen läge mit seiner Verkaufsfläche bei deutlich unter 400 qm.	Die Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers in der traditionellen Einkaufslage in Plaue ist nahezu ausgeschlossen. Die Bemühungen seitens der Stadt, den bestehenden REWE in der Genthiner Straße zu halten oder andere Einzelhandelsunternehmen für eine Nachnutzung der Immobilie zu interessieren, blieben bislang erfolglos. Die Niederlassung eines Nahversorgers in der traditionellen Einkaufslage ist, aufgrund der Lage abseits von Hauptverkehrsachsen, schlicht unrentabel. Andere Standorte, die zwischenzeitlich in der Diskussion für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort waren, erwiesen sich letztendlich auch als ungeeignet. Somit verbleibt lediglich das Grundstück an der Koenigsmarckstraße, um die Nahversorgung im Ortsteil langfristig sicherzustellen (vgl. auch Stellungnahme der Fachgruppe Wirtschaftsförderung vom 10.12.2015). Die Nachnutzung und Reaktivierung des Standortes in der Genthiner Straße ist städtebaulich und politisch gewünscht. Die Stadt wird daher jegliche Einzelhandelsansiedlungen in der Genthiner Straße unterstützen. Bei der Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung kann nicht nur auf die Bewohner im fußläufigen Einzugsbereich abgestellt werden. Der geplante Lebensmittelmarkt soll der Nahversorgung für die Bevölkerung des Ortsteils Plaue und Kirchmöser dienen. Der Standort ist so gewählt, dass er sowohl zu Fuß als auch mit anderen Verkehrsmitteln

	gut erreichbar ist - somit ist der Einzugsbereich der Kundschaft deutlich größer zu ziehen. Da der Markt zukünftig der einzige Lebensmittelmarkt mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot im Ortsteil Plaue sein wird und das discounterorientierte Angebot des Ortsteils Kirchmöser sinnvoll ergänzt, kann von einem größeren Einzugsbereich ausgegangen werden. Damit ist auch die Dimensionierung als standortgerecht zu bewerten. Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass der bestehende REWE-Markt in der Genthiner Straße eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² aufweist und damit doppelt so groß ist, wie die von der IHK als verträglich bewertete Verkaufsfläche von max. 400 m². Allein daraus lässt sich ableiten, dass dieser Darstellung der IHK nicht gefolgt werden kann. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der ehemals im Plangebiet betriebene Penny-Markt rund 700 m² Verkaufsfläche aufwies. Zusammen verfügten die Plauer Märkte also über eine Verkaufsfläche von 1.500 m², das entspricht dem Umfang des geplanten Vorhabens (rund 1.587 m²). Die Dimensionierung des geplanten Marktes ist in an den aktuell üblichen Marktgrößen orientiert. Im Einzelhandel geht der Trend zu immer größeren Verkaufsflächen. Die Größe der Verkaufsfläche ist damit ein wichtiges Kriterium für die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes. Bei der Planung einer neuen Einzelhandelsimmobilie, wie im vorliegenden Fall, ist es daher sinnvoll, die Flächengrößen aktuellen Anforderungen anzupassen. Schließlich ist es das Ziel, die Nahversorgung für den Ortsteil Plaue langfristig zu sichern.
Industrie und Handelskammer Zusammenfassend nahm die IHK zum Vorhaben wie folgt Stellung: <i>Insgesamt ist das Vorhaben hinsichtlich Standortwahl und Dimensionierung als nicht vereinbar mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Brandenburg a. d. H. anzusehen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind voraussehbar, das Vorhaben verbessert nicht die Nahversorgungssituation und die geplante Verkaufsfläche ist deutlich zu groß.</i>	In ihrer Gesamtbewertung fasst die IHK die zuvor abgewogenen Sachverhalte zusammen. Das Abwägungsergebnis lässt sich dementsprechend ebenfalls wie folgt zusammenfassen: Die Bedenken der IHK wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis ergab sich keine andere Bewertung des Planvorhabens. Ziel der Stadt ist es, den neuen Standort in Plaue in dieser Form zu entwickeln, um einen Ersatz für die aufgegebene Nutzung in der Koenigsmarckstraße und den (leider) nicht mehr zeitgemäßen Marktstandort in der Genthiner Straße zu schaffen. Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen der EZK-Fortschreibung diskutiert und von Seiten der Stadtverwaltung und der Politik ausdrücklich befürwortet. Mit dem Beschluss zur Offenlage wurden der städtische Wille und damit die Übereinstimmung zu den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen erneut bestätigt. Ein Umschlagen der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverlagerungen in städtebauliche Auswirkungen wird nicht gesehen. Alternative Standorte für die Entwicklung eines großflächigen und zukünftig betriebswirtschaftlich tragbares Nahversorgungsangebots im Ortsteil Plaue wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach ohne positives Ergebnis geprüft. Auch von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung keine entgegenstehenden Belange vorgetragen.
Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände Da Fledermäuse nicht ausgeschlossen wurden, sind vor-	Während der faunistischen Kartierung der Baum- und Gehölzbestände sowie des abzureißenden Gebäudes konnten 2014 (1 Begehung) und 2015 (2 Nachtuntersuchungen und Untersuchung Innenräume Bestandsgebäude inkl. Keller) keine Quartiere nachgewiesen werden. Die Ge-

sorglich Quartiere/Hangplätze in Absprache mit dem Gutachter in oder auf die Fassadendämmung der Neubauten Fledermausfassadenkästen einzubauen.	hölzstrukturen besitzen keine Habitateignung (keine Höhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten). Bei dem für die Umsetzung des Vorhabens geplanten Gebäudeabrisses, kann ein Quartiersverlust für Gebäude gebundene Arten vollständig ausgeschlossen werden (BÜRO FÜR FAUNISTISCHE KARTIERUNG 2014 und 2015). Damit sind die vom Einwender vorgeschlagenen Fledermauskästen nicht erforderlich.
Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten bzw. innerhalb des Plangebietes angemessen zu ersetzen. Baumbestand innerhalb der Parkfläche trägt u.a. zur Attraktivität bei und verbessert das Kleinklima.	Der Anregung des Landesbüros, den vorhandenen Gehölzbestand möglichst zu erhalten oder aber innerhalb des Plangebietes angemessen zu ersetzen, konnte im vorliegenden Fall nur begrenzt entsprochen werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Standortanforderungen moderner Lebensmittelmärkte ist eine bauliche Umgestaltung und Neuordnung des brachgefallenen Betriebsgrundstücks erforderlich. Dabei wird es zu einem weitgehenden Verlust des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes kommen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Fallgruppe 1 Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren diese Ausgleichspflicht. Ein Ausgleichserfordernis für Baumverluste ergibt sich lediglich auf Grundlage der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg a. d. H. Zur Ermittlung und Bilanzierung der ausgleichspflichtigen Baumverluste wurde ein Baumkataster angefertigt. Der Ausgleich ist mit der Beantragung der Fällgenehmigung nachzuweisen. Aufgrund der äußerst begrenzten Flächenkapazitäten im Plangebiet wird der Ausgleich nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume nahezu vollständig außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs erfolgen müssen. Die Begrünung im Plangebiet wird sich im Wesentlichen auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß beschränken. Im Plangebiet realisierbare Pflanzmaßnahmen wurden festgesetzt.

Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gab kein Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans materiell zu ändern. Damit konnte die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorbereitet werden. Der Satzungsbeschluss bestätigt die Abwägung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

Stadt Brandenburg a. d. Havel
Klosterstraße 14
14767 Brandenburg an der Havel



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

im Rahmen der Aufstellung
des Bebauungsplans "Koenigsmarckstraße"
Wendseeufer/Koenigsmarckstraße
der Stadt Brandenburg a. d. H.

für den Rückbau einer Gewerbeimmobilie mit Büro- und
Einzelhandelsverkaufsflächen zur
Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters

Verfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: 05. August 2015

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Datengrundlagen.....	4
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	5
3.1 Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens.....	6
4. Ergebnis	15
5. Schlussfolgerungen für die Wahl des Aufstellungsverfahrens.....	15

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der im Ortsteil Plaue ansässige Lebensmittelmarkt (REWE, Genthiner Straße 43) möchte sich modernisieren und vergrößern, um Anschluss an aktuelle Marktbedingungen zu gewinnen. Die bestehende Grundstückssituation lässt die erforderliche Modernisierung nicht am bisherigen Betriebsstandort zu. Daher ist die Verlagerung des Betriebs innerhalb des Ortsteils Plaue notwendig. Als geeigneter Standort bietet sich das Grundstück der Koenigsmarckstraße 18a im Süden von Plaue an. Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft GEG mbH plant auf diesem Grundstück einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter zu errichten.

Das Grundstück Koenigsmarckstraße 18a ist bereits mit einer zweigeschossigen Gewerbeimmobilie bebaut, die seit 2012 leer steht. Die Immobilie beherbergte zuvor einen nicht großflächigen Lebensmitteldiscounter sowie Büronutzungen. Daher beabsichtigt der neue Grundstückseigentümer, die vorhandene Gewerbeimmobilie abzureißen und stattdessen einen Neubau für einen attraktiven und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zu errichten. Die Außenanlagen sollen in diesem Zusammenhang umgestaltet und geringfügig erweitert werden. Ziel ist es, durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Nahversorgung im Ortsteil Plaue zu sichern.

Der in Rede stehende neue Standort für den Lebensmittelmarkt liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Bislang beurteilt sich hier die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Das Planvorhaben umfasst einen sogenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts. Daher betreibt die Stadt Brandenburg die Aufstellung des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ Wendseeufer/Koenigsmarckstraße der Stadt Brandenburg a. d. H. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 6.400 m². Der B-Plan soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festsetzen. Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelvollsortimenters beläuft sich inklusive Backshop auf knapp 1.540 m². Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente soll ca. 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des großflächigen Einzelhandels zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches zu gewährleisten. Mit der Überplanung besteht die Möglichkeit, die bereits zum Großteil versiegelte Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und damit die Nahversorgung des Ortsteils Plaue zu sichern.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Auf Grund seiner Größe und Lage im Gemeindegebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

- Das bereits anthropogen überformte Plangebiet liegt im Ortsteil Plaue an der Ecke Koenigsmarckstraße und Wendseeufer - und damit im Siedlungsgebiet der Stadt Brandenburg a. d. H. Die Flächen sollen baulich neugeordnet werden, um eine Nachnutzung zu ermöglichen. Damit dient der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan im Sondergebiet festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

- Da das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten -. Das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ wird nicht beeinflusst.

Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt (so § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Das ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich aus der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG. Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nrn. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG ist beim Bau von - wie hier – großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen.

Kommt die Stadt Brandenburg a.d.H. aufgrund der „überschlägigen Prüfung“ zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit würde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausscheiden.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG dargestellt und nachzuvollziehen.

Hinweis:

Die Ergebnisse wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung vorgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken oder entgegenstehende Hinweise vorgetragen.

2. Datengrundlagen

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ausgewertet:

- Vorhabenbezogene Unterlagen zum Bebauungskonzept für den Markt, Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. Skalda, 2015.
- Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines Rewe-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 25.03.2015.
- Stadt Brandenburg a. d. H.: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK), Stand vom 26.11.2014, Köln.
- Daber & Kriege GmbH: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, Stand vom 23.07.2014.
- Daber & Kriege GmbH: Faunistisch-artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Stand vom 10.07.2014.
- Ingenieurgesellschaft für Baugrunduntersuchung mbH: Baugrunduntersuchung – Hauptuntersuchung Plaue, Heinrich-Rau-Straße; Kauf- und Gewerbezentrum, Stand vom 23.06.1992.
- Akustik Office: Schalltechnisches Gutachten; Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines REWE-Verbrauchermarkts, Stand vom 9.03.2015.

Kartendienst auf Basis eines Geoinformationssystems des Bundesamtes für Naturschutz zu Natura-2000-Gebieten gem. § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG, Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG, Naturschutzgebiete gem. §23 BNatSchG, Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG, Nationalparke gem. § 24 BNatSchG, (2014).

- Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel vom 04.02.2015.
- Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel vom 17.02.2015.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Beurteilung, ob ein Vorhaben – hier: die geplanten Baumaßnahmen im Zuge des Rückbaus der Gewerbeimmobilie und der Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters – erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Beurteilung erfolgt durch überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 zum UVPG benannten Kriterien.

Der Ablauf der Analyse erfolgt in Anlehnung an die Hinweise des Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Stand vom 14.08.2003.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gliedert sich in die folgenden Prüfschritte:

- Im ersten Schritt werden die unter Nr. 1 der Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens über eine Zusammenstellung der jeweiligen Wirkfaktoren (z.B. Emissionen), also ohne Berücksichtigung des konkreten Standorts, dahingehend geprüft, ob durch das Vorhaben relevante Umweltauswirkungen denkbar sind.

Kommt man bei diesem ersten Schritt der Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Wirkfaktoren von nennenswertem Gewicht denkbar sind, ist keine UVP erforderlich und die Vorprüfung des Einzelfalls ist unter nachvollziehbarer Begründung zu Ende.

Ergeben sich jedoch Wirkfaktoren, die nicht von vornherein als belanglos zu bewerten sind, so ist die UVP-Pflicht über die nachfolgenden Prüfschritten zu klären:

- Im zweiten Schritt wird die standortbezogene potentielle Betroffenheit bei Realisierung des Vorhabens abgeschätzt. Maßgeblich sind jeweils insbesondere die in Nr. 2 der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung möglicher Kumulativwirkungen mit anderen Vorhaben im Sinne von Vorbelastungen am Standort.
- Aus den Ergebnissen zu 1. und 2. ergibt sich eine Liste möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Diese sind in eine Beurteilung hinsichtlich ihrer Erheblichkeit über die unter Nr. 3 der Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale der möglichen Auswirkungen einzustellen. Dabei geht es um die Beantwortung der Frage, ob die hier relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens aus Nr. 1 einzeln oder in ihrer Gesamtheit an dem Standort, insbesondere wenn er unter Nr. 2 aufgeführt ist, zu erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 UVPG führen können.

Hinweis: Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht zu verneinen (und umgekehrt). Es bedarf somit keiner exakten Beweisführung.

3.1 Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens

In der nachfolgenden Tabelle werden die Merkmale des Vorhabens beschrieben und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt insbesondere hinsichtlich der Kriterien aus Anlage 2 Nr. 1 UVPG überschlägig eingeschätzt. Dabei sind nur die Merkmale und Wirkungen beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Gemäß § 3 c UVPG ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall ergeben sich die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten (Akustik Office, Stand 09.03.2015), der vorliegenden faunistisch-artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (Daber & Kriege GmbH, Stand vom 10.07.2014) sowie der Entwurfsplanung des Architekten (Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. Skalda, Stand 1. Quartal 2015).

Kriterien	Angaben zu den Kriterien
1. Erläuterung des Vorhabens	
Allgemeine Merkmale	Das der Vorprüfung zu unterziehende Vorhaben ist wie folgt zu beschreiben: Auf dem Grundstück Koenigsmarckstraße 18a wurde Mitte der 1990er Jahre eine Gewerbeimmobilie errichtet, welche einen nicht großflächigen Lebensmitteldiscounter und weitere gewerbliche Nutzungen beherbergte. Das Gebäude steht seit dem Jahr 2012 vollständig leer. Grund dafür sind unrentable Flächenaufteilungen und zu geringe Verkaufsflächengrößen. Der neue private Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, den bestehenden Gebäudekomplex abzureißen und an gleicher Stelle einen Lebensmittelvollsortimenter zu errichten. Unmittelbar angrenzende Flächen, die ebenfalls bereits anthropogen überformt sind, werden im geringen Umfang in Anspruch genommen. Der Neubau soll aktuellen Marktstandards entsprechen und so als attraktiver Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Plaue dienen. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters umfasst knapp 1.540 m². Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens soll in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel liegen. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente soll ca. 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.
Planungsrechtliche Regelungen	Für die in Rede stehenden Flächen beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB. Zur Errichtung des großflächigen Lebensmittelmarktes ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ Wendseeufer/Koenigsmarckstraße der Stadt Brandenburg a. d. H. erforderlich. Der B-Plan soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel ausweisen. Das festgesetzte Sondergebiet hat eine Größe von ca. 5.350¹ m². Dabei sollen die zulässige Verkaufsfläche durch Festsetzung eines

¹ Hinweis: Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans wurde im weiteren Verfahrensverlauf geringfügig verkleinert (um ca. 60 m²). Die hier dargestellten Flächengrößen entsprechen dem Stand des Vorentwurfs vom 30.05.2015.

	Verkaufsflächenfaktors auf maximal 1.602² m² begrenzt und die zulässigen Sortimente durch textliche Festsetzungen beschränkt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brandenburg a. d. H. weist das Betriebsgrundstück als Wohnbaufläche aus. Eine Änderung oder Berichtigung des FNPs ist nicht beabsichtigt, da gemäß Erläuterungsbericht zum FNP bei der Anwendung des Entwicklungsgebots eine Flächentoleranz hinsichtlich der Darstellungsgenauigkeit gilt. Demnach können Baugebiete bis zu einer Größe von 1 ha aus anderen Bauflächen entwickelt werden. Das ist hier der Fall.
1.1 Größe des Vorhabens	
Größe des Vorhabens	Der bestehende Baukörper hat zum Zeitpunkt der Vorprüfung eine Grundfläche von rund 2.000 m². Die zugehörigen Nebenanlagen nehmen weiterhin aktuell eine Grundfläche von rund 2.509 m² ein. Die bestehende Gesamtversiegelung beläuft sich somit auf 4.509 m². Nach Abriss des Bestandsgebäudes soll das Betriebsgrundstück neu geordnet und geringfügig erweitert werden. Dazu sollen kleine Teilflächen der nördlich angrenzenden Flächen einbezogen werden. Das Betriebsgrundstück vergrößert sich damit um knapp 385 m². Der Marktneubau wird eine Grundfläche von rund 2.303 m² und die Nebenanlagen eine Grundfläche von 2.303 m² haben. Dies entspricht einer Gesamtversiegelung von 4.606 m². Damit erhöht sich die Versiegelung um rund 100 m² im Vergleich zum Bestand. Durch die Haupt- und Nebenanlagen des neuen Marktgebäudes werden insgesamt 86 % der vergrößerten Grundstücksfläche versiegelt. Die zulässige Versiegelung soll durch den B-Plan begrenzt werden; beabsichtigt ist die Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,9 für Haupt- und Nebenanlagen zusammen.

² Hinweis: Die Flächengrößen und damit auch die Verkaufsflächen wurden im Verfahrensverlauf verkleinert, die hier dargestellten Flächengrößen entsprechen dem Stand des Vorentwurfs vom 30.05.2015.



Abb.: Darstellung gemäß Lageplanentwurf des Vorhabenträgers vom 26.02.15³

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet darf gemäß textlicher Festsetzung 1.602⁴ m² nicht überschreiten. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens soll in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz- /Reinigungsmittel liegen. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente darf bis 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Zur fachgerechten Beurteilung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde ein Fachgutachten (Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Verlagerung und Erweiterung eines Rewe-Marktes in Brandenburg-Plaue, Stand vom 25.03.2015) erstellt. Das Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen integrierten Standort, der durch Einzelhandel bereits vorgeprägt ist (ehemaliger Standort Penny).
- Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Lage dazu geeignet, als Nahversorgungsstandort für Brandenburg-Plaue zu fungieren.

³ Hinweis: Der Grundstückszuschnitt wurde im Verfahrensverlauf verändert bzw. verkleinert, die Darstellung entspricht dem Stand vom 30.05.2015.

⁴ Hinweis: Die Fläche des Sondergebietes und damit auch die zulässige Verkaufsflächen wurden im Verfahrensverlauf geringfügig verkleinert; Die hier dargestellten Flächengrößen entsprechen dem Stand des Vorentwurfs vom 30.05.2015. Dies gilt auch für nachfolgende Flächenangaben. Die geringfügige Flächenreduzierung hat keinen Einfluss auf das Ergebnis der Vorprüfung.

	• Durch das Vorhaben wird somit insbesondere Kaufkraft zurückgebunden, die derzeit an entsprechende Angebotsstandorte (Lebensmittelvollsortimenter, SB- Warenhäuser etc.) außerhalb des Ortsteils abfließt. • Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich „ZVB Wusterwitzer Straße“ ergab, dass eine Gefährdung des ZVB und des bestehenden Netto Marken-Discounts nicht zu erwarten sind. Trotz der prognostizierten Umsatzumverteilungen von bis zu 10 % im „Worst-Case-Fall“ ist davon auszugehen, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter auch weiterhin eine betriebswirtschaftlich ausreichende Umsatzleistung erwirtschaften können. • Auch allgemein sind die Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung als städtebaulich verträglich zu bewerten. • Das Vorhaben zeigt sich zudem kongruent zu den landes-, regional-, und kommunalplanerischen Vorgaben. Die Ergebnisse des Gutachters lassen sich auch durch die bereits vorliegende Landesplanerische Stellungnahme bestätigen: Mit Schreiben vom 23.03.2015 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Zwischenfazit: Von dem beabsichtigten Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb des Ortsteils Plaue sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich die bestehende Versiegelung bereits anthropogen überformter Flächen durch den Neubau nur unwesentlich erhöht. Das Planvorhaben steht zudem in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Brandenburg a. d. H. Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung sind nicht zu erkennen.
Überschreitung des Prüfwertes nach Anlage 1 UVPG	Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ sieht die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel vor. Die Vorprüfung nach dem UVPG ist für einen großflächigen Einzelhandel im Innenbereich ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² erforderlich. Der Bebauungsplan soll keine direkte Festsetzung der zulässigen Geschossfläche enthalten. Stattdessen wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.602 m² beschränkt. Zudem wird über die GRZ von 0,9 eine Grundfläche für Haupt und Nebenanlagen von ca. 4.815 m² eröffnet und die Gebäudehöhe auf max. 10m über Grund beschränkt. Der Lebensmittelmarkt soll eingeschossig errichtet werden. Nach den Planungen des Vorhabenträgers beläuft sich die künftige Grundfläche = Geschossfläche des Lebensmittelmarktes auf 2.303 m². Zwischenfazit: Der unter Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG genannte Prüfwert von 1.200 m² bis 5.000 m² zulässiger Geschossfläche wird damit erreicht, nicht aber überschritten. Allein daraus lassen sich jedoch keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	

Boden	Mit der Umsetzung der Planung ist keine erhebliche Zunahme der Versiegelung zu erwarten: ▪ Die versiegelte Fläche des bestehenden Gebäudes einschließlich Nebenanlagen beträgt ca. 4.509 m². ▪ Durch den Neubau des Lebensmittelvollsortimenters und den dazugehörigen Nebenanlagen werden voraussichtlich ca. 4.605 m² versiegelt. Die geringe Erhöhung der versiegelten Flächen (um knapp 100 m²) geht mit einer Erweiterung des Betriebsgrundstücks um knapp 385 m² einher. ▪ Gemäß Festsetzung des B-Plans beläuft sich die maximal zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen auf eine GRZ von 0,9; das entspricht ca. 4.815 m². Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. ▪ Im Zuge des Abrisses und Neubaus erfolgt eine Neuordnung des Baugrundstücks, damit werden bislang begrünte Flächen überbaut. Gleichfalls werden an anderer Stelle Grünflächen hergestellt. Die Planung führt damit nicht zu einer erheblichen nachteiligen Beeinflussung des Bodens; die grundstücksbezogene GRZ bleibt im Vergleich zum Bestand nahezu unverändert. In einer Stellungnahme des Fachgebiets Denkmalschutz/ Archäologie der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 04.02.2015 wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ ein archäologischer Fundplatz nach § 2 Abs. 4 Ziff. 2 BbgDSchG bekannt ist. Dieser Fundplatz ist unter der Bodendenkmalnummer 4057 in der Landesdenkmalliste eingetragen. Hierbei handelt es sich um den archäologischen Fundplatz Brandenburg PLA 3: Brandgräber aus der späten Bronze/ frühen Eiszeit. Betroffen ist nur der nördliche Randbereich des Plangebietes. Bei Umsetzung der Planung ist daher zu berücksichtigen, dass Erdeingriffe, die über die bestehende Kubatur des Gebäudes hinausgehen, durch die Facharchäologen begleitet werden müssen. Für eine direkte Betroffenheit von Bodendenkmalen durch das Vorhaben gibt es jedoch keine Hinweise. Die Untere Bodendenkmalschutzbehörde hat keine grundlegenden Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert. Die geplante Grundstückserweiterung erfasst Teilflächen einer ehemaligen Kläranlage. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die entsprechende Flächen durch einen Bodengutachter untersuchen zu lassen, um die Belastungssituation zu klären und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bereinigung zu veranlassen. Das ist positiv für die Schutzgüter Boden und Wasser. Zwischenfazit: Aus der Umsetzung der Planung ist keine zusätzlich relevante Beeinträchtigung der Bodenfunktion im Bereich des Vorhabens vorherzusehen.
Wasser	In ihrer Stellungnahme vom 17.02.2015 bestätigte die untere Wasserbehörde, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Oberflächengewässer vorhanden sind und keine Trinkwasserschutzzonen berührt sind. Somit besteht keine Betroffenheit. Mit der Umsetzung der Planung ist keine relevante Zunahme der Versiegelung zu

	erwarten (s.o.). Aber auch aus der geringfügigen Erhöhung der Versiegelung resultieren keine relevanten Auswirkungen für das anfallende Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate. Zwischenfazit: Im Ergebnis sind durch die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser auszumachen.
Natur und Landschaft	Der Bebauungsplan „Koenigsmarckstraße“ der Stadt Brandenburg a. d. H. erfasst nur bereits baulich geprägte und damit anthropogen überformte Flächen im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Plaue. Bislang unbeeinträchtigter Landschaftsraum wird nicht in Anspruch genommen. Südlich des Vorhabenstandortes, entlang des Wendseeufers, beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“. Das Vorhaben berührt das Landschaftsschutzgebiet nicht und hat auch in seiner Wirkung keinen nachteiligen Einfluss auf das Schutzgebiet. Im Plangebiet sind weder nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile noch nach § 30 geschützte Biotope vorhanden. Damit besteht keine Betroffenheit. Konflikte mit besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind - infolge des zulässigen Bauvorhabens, welches durch die Aufstellung des B-Plans ermöglicht wird - ebenfalls auszuschließen. Zur Prüfung der artenschutzrechtlich relevanten Belange fanden am 30.06.2014 eine Begehung des Geländes und eine Begutachtung des vorhandenen Marktgebäudes von außen statt. Die Fachgutachter kommen dabei zu den folgenden Ergebnissen: ▪ Im Bereich des B-Plans befinden sich außer dem Gebäude ein versiegelter Parkplatz und Rasenflächen. Es sind wenige junge Bäume vorhanden. Das leerstehende Gebäude ist in geringem Umfang bereits von Vandalismus gezeichnet. ▪ Eine Beeinträchtigung folgender europäisch geschützter Arten durch das Vorhaben kann vollständig ausgeschlossen werden: - Gefäßpflanzen - Groß- und Mittelsäuger: Wolf, Biber, Fischotter - Sonstige Kleinsäuger: Feldhamster, Feldmaus - Zug- und Rastvögel - Amphibien - Reptilien: Schlingnatter, Zauneidechse, Sumpfschildkröte, Östliche Smaragdeidechse - Mollusken: Zierliche Tellerschnecke, Bachmuschel - Libellen - Holzbewohnende Käferarten und Wasserkäfer: Heldbock, Eremit, Breitrand Käfer, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer - Schmetterlinge: Großer Feuerfalter, Dunkler- und Heller Wiesenknopfa-maisenbläuling, Nachtkerzenschwärmer.

	Durch das Vorhaben können Fledermäuse und Brutvögel potenziell beeinträchtigt werden. Insbesondere das leerstehende Gebäude weist geeignete Habitatstrukturen für Haussperling, Hausrotschwanz und Fledermäuse auf. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Arten können durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) vermieden werden. Zur Vermeidung von Verletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG, empfiehlt der Gutachter: ▪ Maßnahmen wie Rodung, Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss nur zwischen Oktober und März durchzuführen, um Fortpflanzungszeiten nicht zu beeinträchtigen. ▪ das Anbringen fünf artspezifischer Nisthilfen für bspw. Haussperling und Hausrotschwanz am Lebensmittelvollsortimenter oder in Umgebung (CEF-Maßnahme). ▪ das Anbringen fünf artspezifischer Fledermauskästen am Lebensmittelmarkt oder in der Umgebung (CEF-Maßnahme). Ergebnis der Artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung ist, dass bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Gründe stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen. Infolge der Aufstellung des B-Plans „Koenigsmarckstraße“ sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für den Landschaftsraum anzunehmen.
1.3 Abfallerzeugung	
Voraussichtlich anfallende Abfallmengen fester Abfallstoffe – Art/Menge	Der Bebauungsplan „Koenigsmarckstraße“ ermöglicht einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt max. 1.602 m²; ergänzende Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Der Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters wird Verpackungsabfall verursachen, wie er im Durchschnitt von vergleichbaren großflächigen Einzelhandelsvorhaben produziert wird. Eine wesentlich höhere Menge an Abfällen ist nicht zu erwarten. Die Abfälle werden auch nach der Betriebsverlagerung und -erweiterung über die bereits zuständigen und vor Ort tätigen Entsorgungsunternehmen abgefahren. Eine umweltrelevante Erhöhung der Abfälle ist nicht anzunehmen. Grundsätzlich gilt, dass aus der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzung keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle resultieren. Der Bebauungsplan „Koenigsmarckstraße“ und das Betriebsgrundstück erstrecken sich in nord-westlicher Richtung in den Bereich einer ehemaligen Kläranlage. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die entsprechende Flächen durch einen Bodengutachter untersuchen zu lassen, um die Belastungssituation zu klären und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung von Verunreinigungen zu veranlassen. Im Übrigen gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Hinweise auf Altlastenvorkommen.

	Die im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle von Baustoffen sind temporär begrenzt.
Voraus- sichtlich anfallende Abfallmengen von Abwasser – Art/Menge	Auch die anfallenden Abwassermengen werden weder durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ noch durch das Bauvorhaben von erheblich nachteiliger Umweltauswirkung sein. Hier gilt das Gleiche wie für das Anfallen fester Abfallstoffe. Die im Zuge von Baumaßnahmen zusätzlich anfallenden Abwassermengen sind temporär begrenzt.
Infolge des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind keine relevanten Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Abfallerzeugung anzunehmen.	
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	
Verkehr Lärmimmissionen	Die Aufstellung des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die vom Vorhabenträger angestrebte Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters durchzuführen. Ziel der Maßnahmen ist es, den einst etablierten, nunmehr aber brachgefallenen Gewerbestandort einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Das Plangebiet und seine Umgebung waren und sind also bereits durch Zu- und Abfahrtsverkehr beeinflusst. Konflikte durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sind auch der Vergangenheit nicht bekannt. Da es künftig jedoch zu einer Zunahme des Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück kommen wird, wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans eine Lärmimmissionsprognose für das Vorhaben in Auftrag gegeben. Wesentliche Ergebnisse des Gutachtens sind: ▪ Im Beurteilungszeitraum Werktag (6 – 22 Uhr) treten ohne Maßnahmen zur Lärminderung am benachbarten Wohnhaus Koenigsmarckstraße Nr. 18 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf. ▪ Um diese abzubauen, sind einfache lärmindernde Maßnahmen am Parkplatz und bei den Einkaufswagen sinnvoll. Zusätzlich muss eine Lärmschutzmaßnahme durch Einhausung der grenzständigen Stellplätze erfolgen. ▪ Diese vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen führen auch dazu, dass bei einer Öffnungszeit bis 22.00 Uhr von den nach 22 Uhr abfahrenden ca. 10 Kunden-Fahrzeugen die Nacht-Immissionsrichtwerte eingehalten werden. ▪ An einer möglichen Bebauung auf dem gegenüberliegenden Flurstück 506/7 der Koenigsmarckstraße (Außenbereich) werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets bereits in einem Abstand von 3 m eingehalten. Die vom Gutachter vorgeschlagene Lärmschutteinrichtung entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Haus-Nr. 18 (Einhausung der grenzständigen Stellplätze) wurde bereits mit dem Nachbarn abgestimmt. Ergebnis: Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten und erheblich nachteilige Lärmauswirkungen ausgeschlossen. ▪ Somit liegt aus schalltechnischer Sicht kein Immissionskonflikt vor.

	Die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind geeignet, um Umweltauswirkungen offensichtlich auszuschließen. Damit sind sie gemäß § 3c UVPG bei der Vorprüfung zu berücksichtigen.
Lichteinwirkungen	Es ist nicht davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Planung erheblich nachteilige Lichteinwirkungen ausgehen. Auch die Lichteinwirkungen werden durch die Anordnung der baulichen Anlagen als auch die abschirmende Wirkung der eingehausten Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze gering gehalten. Die westlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung wird durch die Anordnung des Baukörpers vor nachteiligen Lichteinwirkungen abgeschirmt.
Erschütterungen	Im Zuge der Umsetzung der Planung können der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung des Lebensmittelvollsortimenters zu Erschütterungen führen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt auf die Aus- und Umbauarbeiten.
Infolge der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens auf Grundlage des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ sind unter der Berücksichtigung der vom Vorhabenträger vorgesehenen und bereits mit der Nachbarschaft abgestimmten Lärmschutzmaßnahmen keine erheblich nachteiligen der Belästigungen für die Umgebung wahrscheinlich.	
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	
Lagerung, Umgang, Nutzung gefährlicher Stoffe Art/ Menge	Im Rahmen des Vorhabens werden keine gefährlichen oder wassergefährdenden Stoffe gelagert, genutzt oder produziert.
Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist kein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien wahrscheinlich.	

Aus der vorhergehenden Zusammenstellung der möglichen Wirkfaktoren des Vorhabens ergibt sich, dass aus der Umsetzung des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Damit kann die Vorprüfung des Einzelfalls unter nachvollziehbarer Begründung beendet werden.

4. Ergebnis

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V. m. Nr. 18.6.2 und 18.8. der Anlage 1 zum UVPG (Bau bzw. Erweiterung eines großflächigen Handelsbetriebs) erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass **für die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters, Koenigsmarckstraße 18a im Ortsteil Plaue der Stadt Brandenburg a. d. H. – auf der Grundlage des Bebauungsplans „Koenigsmarckstraße“ – keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.** Die Belange der Umwelt sind jedoch weiterhin in die Planung einzustellen.

5. Schlussfolgerungen für die Wahl des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan „Koenigsmarckstraße“ der Stadt Brandenburg a. d. H. kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, da:

- das Planvorhaben aufgrund seiner Größe und Lage im Gemeindegebiet die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt. Der B-Plan bereitet eine bauliche Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche vor und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter bestehen und
- die Änderung kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.