

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“

Land Brandenburg



Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stand: Entwurf vom 23.10.2014

Erarbeitet im Auftrag der

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

von der

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Plangrundlage	4
1.5	Erforderlichkeit	4
1.6	Entwicklungsgebot	4
1.7	Verfahrensablauf	5
1.8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
1.8.1	Landesentwicklungsplanung	6
1.8.2	Regionalplanung	8
1.9	Landschaftspläne und sonstige Pläne	9
1.10	Sonstige städtebauliche Planungen	9
1.11	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	9
2	Städtebauliches Konzept	9
3	Standortverträglichkeit Einzelhandel	11
4	Erschließungskonzept	13
4.1	Verkehrliche Erschließung	13
4.2	Ver- und Entsorgung	14
4.2.1	Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung	14
4.2.2	Energieversorgung	14
4.2.3	Niederschlagswasser	15
4.3	Rettungswege	15
4.4	Löschwasserversorgung	15
4.5	Abfallentsorgung	15
4.6	Telekommunikationsleitungen	16
5	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	16
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	16
5.2.1	Grundflächenzahl	16
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
5.3.1	Bauweise	17
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
5.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
5.6	Gehölzschutz	19
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
6	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)	19
6.1	Dachformen	20
6.2	Stellplätze	20
6.3	Werbeanlagen	20
7	Auswirkungen	20
7.1	Eingriffsregelung	20
7.2	Verzicht auf Umweltprüfung	20
7.3	Artenschutz	21
7.3.1	Rechtliche Grundlagen	21
7.3.2	Rechtliche Grundlagen	21
7.3.3	Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen	23
7.3.4	Voraussichtliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote	24

8	Immissionsschutz	24
9	Denkmalschutz	25
10	Altlasten	25
11	Flächenbilanz	25
12	Anhang	26

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke

Im Anschluss an den beabsichtigten Rückbau von zwei Gebäuden (Kfz-Werkstatt und Wohnhaus) in der Berliner Straße der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (Ortsteil Wusterhausen/Dosse) wird eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich beabsichtigt.

Das Plangebiet soll als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Geplant ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes an einer innerstädtischen Lage. Durch die Bebauungsplanung soll das vorhandene Grundstück im Siedlungsbereich städtebaulich aufgewertet werden. Die Planung soll der geordneten Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Im Rahmen der Entwicklung der Infrastruktur und unter Berücksichtigung, dass in den Ortsteilen keine Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben mehr vorliegt, übernimmt der Ortsteil Wusterhausen/Dosse die zentrale Versorgungsfunktion. Diese würde sich für die Einwohner von Wusterhausen/Dosse durch das geplante Vorhaben verbessern.

Die Errichtung eines Verbrauchermarktes in diesem Gebiet, widerspricht nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel und würde sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat am 04.03.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“ gefasst¹.

1.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39)

¹ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse“, Beschluss-Nr. BV/370/2014, 04.03.2014, ortsübliche Bekanntmachung vom 29.04.2014

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 384/4; 384/6; 385/2; 661; 662; 663 und 664 der Flur 1 der Gemarkung Wusterhausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet im Ortsteil Wusterhausen/Dosse wird im Norden und Osten durch die Berliner Straße und im Süden und Westen durch die B5 begrenzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch Flächen für Landwirtschaft, das Gelände der ehemaligen Gärtnerei und vereinzelt Wohnnutzung geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum (Am Markt) beträgt in Richtung Norden ca. 1 km.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 35 m über NHN.

1.4 Plangrundlage

Grundlage für den Bebauungsplan bilden digitale Vermessungsdaten der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Ebert mit Stand vom 30.04.2014.

1.5 Erforderlichkeit

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach dem geplanten Abbruch der Kfz-Werkstatt und des Wohnhauses ist die bauliche Errichtung eines Verbrauchermarktes zurzeit baurechtlich nicht möglich.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes durch Ausweisung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel geschaffen werden.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Zukünftig soll der Standort der Errichtung und dem Betrieb eines Verbrauchermarktes dienen. Aufgrund der städtebaulichen Neustrukturierung soll ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.6 Entwicklungsgebot

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Darin ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt (Abb. 1).



Abb. 1: Auszug FNP Wusterhausen/Dosse

Hiernach wäre die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zulässig. Da bei dem Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche geplant sind, handelt es sich um einen Betrieb, der dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen ist. Somit besteht ein Erfordernis zur Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

1.7 Verfahrensablauf

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens treffen für den geplanten Bebauungsplan zu.²

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kann bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit ist jedoch gemäß § 13a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen. Da die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet, ist auch keine überschlägige Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Außerdem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BbgNatSchG gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB entbinden nicht von der Verpflichtung, den Artenschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als einfachen Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachdem europarechtliche Regelungen Ende 2007 in das Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen wurden, wird seitens der Umweltbehörden die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote auf der Ebene der Bauleitplanung eingefordert. Regelmäßig wird jetzt die Vorlage eines Artenschutzgutachtens verlangt.

² Abstimmung mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin vom 04.03.2014

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	04.03.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3)	Aushang 30.04.-28.05.2014
Planungsanzeige/ landesplanerische Stellungnahme (Art. 12 Landesplanungsvertrag)	16.07.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.07.2014
Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Mitteilung der Abwägungsergebnisse (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	
Inkraftsetzung durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

1.8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S. 186),
- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (RePWind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843) und
- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659).

1.8.1 Landesentwicklungsplanung

Gemäß Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung³ sind für die Bewertung der vorliegenden Planung insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 2-4 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung;
- Grundsatz 2.4 LEP B-B: Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes innerhalb der Gemeinden;

³ Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 16.07.2014

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot);
- Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (vorhabensbezogene Verkaufsfläche max. 2.500 m² und auf mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B) und der Standort in einem Städtischen Kernbereich (gewachsene zentrale Lage im Siedlungsbereich, d. h. Innenstadt oder Ortskern) oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse kein Zentraler Ort und soll deshalb gemäß dem Grundsatz 2.4 LEP B-B in erster Linie die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes sichern.

Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unterliegt der raumordnerischen Steuerung des Zieles 4.7 LEP B-B. Danach sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig. Ausnahmen für Nicht-Zentrale Orte wie die Gemeinde Wusterhausen/Dosse bestehen u. a. für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung (vgl. Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B).

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- Konzentrationsgebot – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- Kongruenzgebot – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- Beeinträchtungsverbot – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- Integrationsgebot – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Der Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) aus dem Jahr 2009 trifft im Kapitel 4 zur „Steuerung der Siedlungsentwicklung“ entsprechende Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit dem Ziel 4.7 sowie den Grundsätzen 4.8 und 4.9. Im Hinblick auf das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung⁴:

„4.7 (Z)

(1) *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).* (2) *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).*

(3) *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*

⁴ vgl. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, Abschnitt 4, S. 20

...
(6) *Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich im Sinne von Plan-satz 4.8 (G) Absatz 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vor-habensbezogene Verkaufsfläche 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“*

„4.8 (G)

(1) *Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrele-vanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernberei-chen entwickelt werden (Integrationsgebot).*

(2) *Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Ein-zelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versor-gungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, ins- besondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lo-kalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.“*

Die Begründung des LEP B-B zum Ziel 4.7 verweist ausdrücklich auf die zentren- und identi-tätsbildende Funktion großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie auf bedeutende Wirkungen in der Erzeugung von Verkehr, insofern bedürfen großflächige Betriebe der raumordnerischen Steuerung. Für nichtzentrale Orte regelt Absatz 6 im Ziel 4.7 die Zulässigkeit großflächiger Nahversorgungseinrichtungen. In der Begründung wird dabei auch auf die Sicherung einer qua-litativen Nahversorgung durch Vollsortimenter verwiesen, die anhand vorgegebener Kriterien im Einzelfall zu bewerten ist.

Konkret heißt es hierzu u. a.:

„... Im Falle spezifischer und qualitativ hochwertiger Sortimente kann es durch die Strukturen des Discountermarktes zu Angebotsdefiziten in quantitativer und qualitativer Hinsicht kommen. Der Tatbestand ist hin- sichtlich der Quantität oder Qualität der vorhandenen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Verhältnis zur Einwohnerzahl der jeweiligen Standortgemeinde sowie weiterer Gesichts- punkte wie z.B. räumliche Lage des Vorhabens zum Ortskern, Verkehrsanbindung durch die Gemeinde oder den Vorhabensträger darzulegen und im Einzelfall zu beurteilen....“⁵

Mit der vorgesehenen textlichen Festsetzung zur Sortimentseinschränkung auf nahversor-gungsrelevante Sortimente (vgl. Kapitel 5) wird eine wesentliche Voraussetzung zur Anpassung der Planungsabsicht an Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B erfüllt.⁶

Das Vorhaben entspricht dem Integrationsgebot nach Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B (vgl. Kapitel 3).

1.8.2 Regionalplanung

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen⁷.

⁵ vgl. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, Begründungen zu 4.7 (Z), S. 42

⁶ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 21.08.2014

⁷ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 09.07.2014

1.9 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt ein Landschaftsplan vor⁸. Darin wird das betreffende Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Für das Plangebiet sind keine spezifischen Entwicklungsziele, Maßnahmen oder Anforderungen an die Raumnutzung vorgesehen.

1.10 Sonstige städtebauliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Sonstige städtebauliche Planungen, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

1.11 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Nachbargemeinden werden parallel zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

2 Städtebauliches Konzept

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Verbrauchermarktes.

Der Planung liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Errichtung eines Verbrauchermarktes zur Befriedigung bestehender Nachfrage,
- ausreichende Grundstücksgröße und Verkaufsfläche,
- funktionsgerechte wirtschaftliche interne Erschließung unter Nutzung bestehender Anschlussmöglichkeiten,
- Anbindung an das öffentliche Hauptverkehrsstraßennetz und übergeordnete Straßennetz (Bundesstraße).

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll Baurecht für ein Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung eines Verbrauchermarktes geschaffen werden.

Das Städtebauliche Konzept orientiert sich an dem Freiflächenplan der Bauvoranfrage vom 13.04.2014 (Abb. 2).⁹

⁸ Landschaftsplan Amt Wusterhausen / Januar 1999, Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH

⁹ RATISBONA GRADL & Co. KG, Bauvoranfrage, Neubau eines Geschäftshauses, Backshops, Werbeanlagen und Backshop vom 13.04.2014

Städtebauliche Aspekte:

- Anordnung der baulichen Anlagen (Festsetzung einer Baugrenze),
- Straßenabstand Baugrenze,
- Errichtung von Werbeanlagen,
- Einrichten der Stellplätze auf dem Grundstück.

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt:

- Sicherung von Grünflächen,
- Erhalt des Baumbestandes in den Randbereichen,
- Reduzierung der versiegelbaren Fläche,
- oberflächennahe Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken.

Der Verbrauchermarkt soll über die direkt an das Plangebiet angrenzende Berliner Straße erschlossen werden, die im weiteren Verlauf an die B5 anbindet.

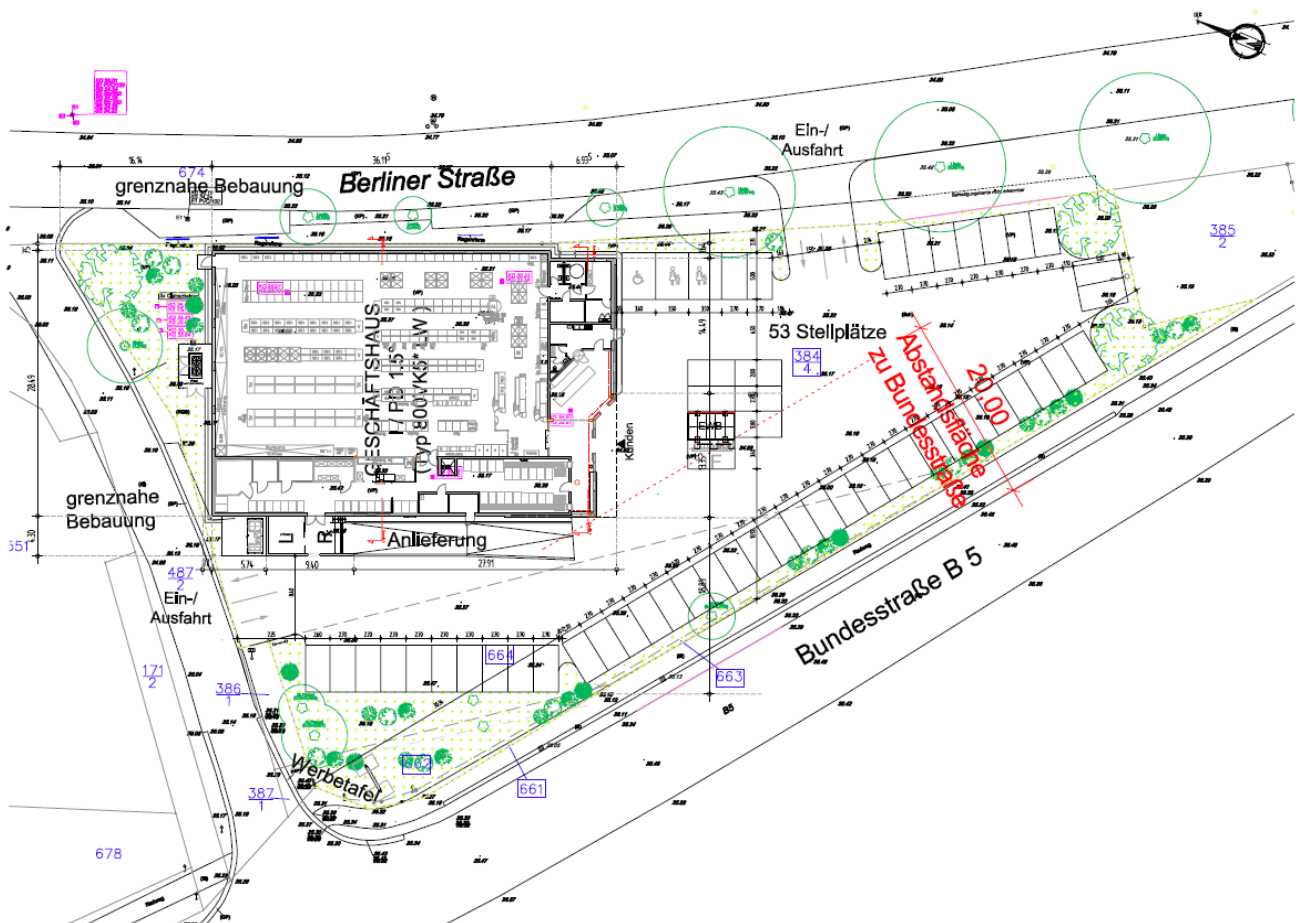


Abb. 2: Freiflächenplan

3 Standortverträglichkeit Einzelhandel

Im Rahmen einer umfassenden Auswirkungsanalyse¹⁰ wurde in vertiefter Form das Vorhaben zur Errichtung eines Verbrauchermarktes hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet, die örtliche und regionale Wettbewerbsposition wurde einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation wurden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung erarbeitet.

Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur

Die amtsfreie Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt im Südwesten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zwischen dem Ruppiner Land im Osten und der Prignitz im Westen. Aktuell verfügt die Gemeinde über 6.027 Einwohner (Stand 30.11.2013)¹¹. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist durch ein sehr großes, ländlich geprägtes Gemeindegebiet gekennzeichnet, welches eine Vielzahl sehr kleiner Ortsteile einschließt. Mehrheitlich weisen die einzelnen Ortsteile sehr geringe Einwohnerzahlen auf, z. T. deutlich unter 100 Einwohnern. Aus Einzelhandelsicht bildet folglich die Kernstadt Wusterhausen/Dosse das Versorgungszentrum für die Gesamtgemeinde, eine wirtschaftliche Tragfähigkeit von Versorgungsstrukturen bzw. selbst einzelner Anbieter ist in den kleinen Ortsteilen nicht gewährleistet.

Innerhalb der Kernstadt Wusterhausen/Dosse konzentriert sich das Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf drei Standortbereiche. Zunächst ist auf den Ortskern zu verweisen, im Umfeld des historischen Marktplatzes sind verschiedene, auch nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte, ansässig. Lebensmittelmärkte finden sich im östlichen Stadtgebiet an der Borchertstraße und im westlichen Stadtgebiet unmittelbar an der B5. Im weiteren Verlauf der Bundesstraße B5 bestehen zwei Fachmärkte (Landfuxx, und Komma10) ohne Nahversorgungsrelevanz. Eine Ableitung und planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung liegt für Wusterhausen/Dosse nicht vor. Grundlage der weiteren Auswirkungsanalyse bildet somit die Betrachtung faktischer zentraler Versorgungsbereiche, in diesem Sinne ist der Ortskern einzustufen.

Landesplanung und Zentralität

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse befindet sich räumlich zwischen den Mittelzentren Kyritz im Nordwesten und Neuruppin im Osten. Sie ist dem Mittelbereich Kyritz zugeordnet. Sie übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans folglich keine zentralörtliche Funktion, jedoch wichtige Grundversorgungsfunktionen, im Grundsatz 2.4 ist festgelegt:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.“¹²

Die Begründung zu diesem Grundsatz führt aus: „Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes (Grundversorgung) ist nicht allein innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen abzusichern. Auch innerhalb aller anderen amtsfreien Gemeinden und Ämter (Stand: 1. Januar 2009) im Land Brandenburg soll die Grundversorgung abgesichert werden. Dies sind: [...] Wusterhausen/Dosse [...]“¹³.

¹⁰ Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmittel-discounters am Standort Berliner Straße in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse (BBE Handelsberatung GmbH, 09/2014)

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg am 30. November 2013 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden (derzeit aktuellste Datenbasis)

¹² Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) 2009, Grundsatz 2.4, S. 16

¹³ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) 2009, Begründung zu Grundsatz 2.4, S. 25

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung

Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird durch die Bundesstraße B5 bestimmt, die als Ortsumgehung in Nord-Süd-Richtung am westlichen Rand der Kernstadt vorbeiführt. In nördliche Richtung führt diese ins Mittelzentrum Kyritz (ca. 9 km vom Ortskern Wusterhausen/Dosse) entfernt, in südliche Richtung führt sie über Nauen bis nach Berlin. Der Planstandort liegt unmittelbar am Kreuzungsbereich der Berliner Straße mit der Bundesstraße B5. Im südlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Bückwitz, münden die Bundesstraßen B167 und B102 in den Verlauf der B5 ein. Die B167 führt in östliche Richtung zur Bundesautobahn BAB24 (Anschlussstelle Neuruppin) und weiter zur Stadt Neuruppin. Die B102 verläuft in südwestlicher Richtung über Neustadt (Dosse) und ländlichen Regionen nach Rathenow. Mehrere Kreis- und Landstraßen verbinden die Ortsteile mit der Kernstadt Wusterhausen/Dosse. Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch Regionalbuslinien der Ostprignitz-Ruppiner-Personenverkehrsgesellschaft gewährleistet. Die Linien 704, 707, 711, 713, 714 verbinden sowohl die Ortsteile von Wusterhausen/Dosse untereinander als auch das Gemeindegebiet mit den Nachbargemeinden Kyritz, Neustadt (Dosse) bis nach Neuruppin. Weiterhin ist Wusterhausen/Dosse an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Linie RB 73 verkehrt zwischen Neustadt-Kyritz-Pritzwalk.

Bewertung

Im Ergebnis der gutachterlichen Auswirkungsanalyse ist festzustellen, dass infolge der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Wusterhausen/Dosse, Berliner Straße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sind aktuell durch einen unterdurchschnittlichen Flächenbesatz und erheblichen Kaufkraftabflüssen gekennzeichnet. Ziel eines Ausbaues der Nahversorgungsstrukturen in Wusterhausen/Dosse kann nur die legitime Eigenbindung der örtlichen Nachfrage sein. Die erwartete Kundenbindung des Planvorhabens resultiert auch weitestgehend aus dem Gemeindegebiet Wusterhausen/Dosse, das Planvorhaben fügt sich in örtliche Nahversorgungsstrukturen ein.
- Der Projektstandort liegt am Südrand der Kernstadt Wusterhausen/Dosse, unmittelbar am Kreuzungsbereich der Berliner Straße mit der Bundesstraße B5, ca. 750 m vom Ortskern (Marktplatz) entfernt. Er ist durch die bisherige gewerbliche Nutzung, der Nachbarschaft zu weiteren Handelsbetrieben und den angrenzenden Wohngebieten geprägt.
- Das Planvorhaben ordnet sich in die raumordnerischen Vorgaben für großflächige Nahversorgungsstandorte außerhalb Zentraler Orte gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ein. Besondere Beachtung gilt dem Wohngebietsbezug und der Übernahme von Nahversorgungsfunktionen.
- Der Planstandort übernimmt Nahversorgungsfunktionen im Sinne einer wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Grundversorgung für die angrenzenden Wohngebiete an der Berliner Straße und am Birkenweg sowie im Sinne einer gut erreichbaren wohnortnahen Grundversorgung insbesondere für östliche und südliche Ortsteile der Gemeinde.
- Ein fußläufiges Nahversorgungsumfeld von ca. 600 m erschließt überwiegend eigenständige, südliche Gebiete von Wusterhausen/Dosse, es überschneidet sich nur geringfügig mit den Nahversorgungsbereichen der bestehenden Lebensmitteldiscounter.
- Die Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben beträgt 3.1 Mio. €, ca. 78% dieser Umsatzerwartung resultiert aus einer Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse aus Wusterhausen/Dosse, weitere 22% aus innerörtlichen Umverteilungseffekten. Durch eine Kunden-

bindung weitgehend aus dem eigenen Gemeindegebiet sind raumordnerisch und städtebaulich relevante Auswirkungen auf Nachbargemeinden nicht zu erwarten.

- Umverteilungseffekte innerhalb der Angebotsstrukturen von Wusterhausen/Dosse sind mit ca. 8% des aktuellen Umsatzes gegenüber den Bestandsstandorten der Lebensmittelmärkte zu erwarten, ausgehend von einer guten Marktstellung beider Standorte sind diese nicht mit existenziellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen gleichzusetzen. Unterdurchschnittlich betroffen ist der Ortskern als faktischer, zentraler Versorgungsbereich, dieser steht eher unter Wettbewerbseinfluss der bestehenden Lebensmitteldiscounter. Für die innerstädtischen Anbieter zeichnet sich eine Wettbewerbssituation vergleichbar mit jener bis zur Schließung des Lidl-Marktes in 2013 ab.
- Mit dem Planvorhaben ist ein Verkehrsaufkommen von 71 PKW-Kunden verbunden, in Spitzeneinkaufszeiten (Freitag und Samstag) erhöht sich die PKW-Frequenz auf 107 Fahrzeuge pro Stunde. Die Verkehrsanbindung des Standortes kann diese zusätzliche Frequenz aufnehmen. Die geplanten Parkplatzkapazitäten sind auch für Spitzenzeiten ausreichend.

Durch das Planvorhaben kann die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gestärkt werden. Eine Sicherung der wohnungsnahen oder zumindest wohnortnahen Grundversorgung entspricht den raumordnerischen Zielen (vgl. Kapitel 1.8).

4 Erschließungskonzept

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Berliner Straße“ im Ortsteil Wusterhausen/Dosse erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen. Das Plangebiet ist über die Berliner Straße und im weiteren Verlauf an die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende B 5 angeschlossen.

Die Berliner Straße reicht als öffentliche Hauptverkehrsstraße mit Begegnungsverkehr an die nördliche und östliche Grenze des Plangebietes heran und bildet Anschlusspunkte für die innere Erschließung des Plangebietes. Die im Norden angrenzende Berliner Straße schließt in unmittelbarer Nähe Richtung Westen an die B5 sowie in Richtung Norden an das Ortszentrum an. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Berliner Straße bindet in Richtung Süden an die B 5 an, wobei hier durch straßenverkehrsrechtliche Anordnung nur die Fahrt aus Richtung B 5 kommend stadteinwärts Richtung Norden gestattet ist (sogg. „unechte Einbahnstraße“).

Durch den Landesbetrieb Straßenwesen (LS) ist vorgesehen, die Einmündung Berliner Straße/B5 baulich im Zuge der Maßnahme - B5 Deckenerneuerung (OE) Wusterhausen - regelgerecht umzugestalten. Hierbei wird die Abbindung der Gemeindestraße bevorzugt in Betracht gezogen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt jedoch voraussichtlich nicht vor 2017¹⁴.

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde (LS) bestehen derzeit keine Bedenken gegen die verkehrliche Erschließung des Vorhabens. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.¹⁵

Die Straßenverkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplangebiet sind noch nicht vorhanden und sind bedarfsgerecht neu anzulegen.

¹⁴ Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung West vom 29.07.2014

¹⁵ Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung West vom 31.07.2014

Geplant ist die Errichtung von zwei Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von 7,50 m im östlichen Anschluss und 8,40 m im nördlichen Anschluss an die Berliner Straße. Über die Zufahrten soll der Liefer- und Besucherverkehr erfolgen.

Die Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass in der späteren Erschließungsplanung die erforderlichen Eckausrundungen für die Grundstückszufahrten ausreichend berücksichtigt werden können. Die erforderlichen Eckausrundungen für den Anschluss der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen an die Berliner Straße können im Bereich der Gehwegüberfahung sicher gestellt werden.

Für den Besucherverkehr werden ca. 53 Stellplätze auf eigenen Grundstücken geplant.

4.2 Ver- und Entsorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen aktuelle Bestandspläne des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“, der E.ON Edis AG, der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg und der Telekom AG vor.

Die leitungsgebundene öffentliche Erschließung im Plangebiet ist neu anzulegen. Die Anschlusspunkte, die Lage und der Verlauf sowie die Dimensionierung der leitungsgebundenen öffentlichen Erschließung werden mit den zuständigen Medienträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

4.2.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich in der Berliner Straße eine Trinkwasser (DN 125)- und Schmutzwasserleitung (DN 200)¹⁶.

Konkretisierende Regelungen hierzu werden mit dem Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ geregelt.

4.2.2 Energieversorgung

Das Plangebiet ist im nördlichen Abschluss an eine Gasleitung (DN 50) an der Berliner Straße angeschlossen. Westlich des Plangebietes entlang der B 5 (Westseite) befindet sich eine Gasleitung DN 150.¹⁷

Östlich des Plangebietes entlang der Ostseite der Berliner Straße verlaufen ein Mittelspannungskabel und ein Niederspannungskabel. Im Bereich der jetzigen Kfz-Werkstatt befindet sich ein Hausanschluss aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz.¹⁸

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Dimensionierung der Medien für den Betrieb des Verbrauchermarktes ausreichend ist.

Erschließung und ggf. erforderliche Umverlegungen sind vertraglich mit dem zuständigen Medienträger zu vereinbaren.

¹⁶ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“ vom 21.03.2014

¹⁷ Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vom 24.05.2013

¹⁸ Stellungnahme der E.ON Edis AG vom 15.05.2013

4.2.3 Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es die Bodengegebenheiten zulassen, auf diesen möglichst oberflächennah breitflächig oder über Mulden versickert werden. Sollten die Bodengegebenheiten eine Niederschlagsversickerung nicht zulassen sind im Rahmen der Erschließungsplanung/ Baugenehmigung geeignete Alternativen zu ermitteln. Für Versickerungsanlagen im Bereich der Bauverbotszone ist eine Genehmigung erforderlich. Die Bestimmungen des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind entsprechend zu beachten.

4.3 Rettungswege

Die geplanten Zufahrten zu dem Verbrauchermarkt entlang der Berliner Straße dienen auch als Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge. Da von der öffentlichen Verkehrsfläche Berliner Straße der Laufweg bis zur Vorderkante von Gebäudeteilen des Verbrauchermarktes weiter als 50 m entfernt ist, ergeben sich Anforderungen hinsichtlich einer Feuerwehrezufahrt nach § 5 Abs. 3 BbgBO, die Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung berücksichtigt werden müssen. Die Einhaltung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466, 1 015) zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) und die Liste der Technischen Baubestimmungen Anlage 7.4/1 sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

4.4 Löschwasserversorgung

Östlich des Plangebietes auf der Ostseite der Berliner Straße befindet sich ein Löschwasserhydrant.¹⁹ Der für das Vorhaben erforderliche Löschwassergrundschutz von 96 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht abgedeckt werden²⁰. Durch den Wasser- und Bodenverband "Dosse - Jäglitz" wurde mitgeteilt, dass aus dem unmittelbar am Objekt vorhandenen Unterflurhydranten 48 m³/h Löschwasser entnommen werden können²¹. Der Löschumkreis beträgt 300 m und die Löschzeit zwei Stunden.

Gemäß § 3 des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes des Landes Brandenburg ist der Träger des örtlichen Brandschutzes, die Gemeinde Wusterhausen, für eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) zuständig.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Baugenehmigungsplanung ist durch den Vorhabenträger ein ausreichender Grundschutz und Objektschutz herzustellen. Bei Bedarf ist ergänzend eine dezentrale Löschwasserversorgung (z. B. Einbau einer unterirdischen Zisterne, Brunnen) im Plangebiet sicherzustellen.

4.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Mülltonnen erfolgt am Tag der Abholung auf eigenen Grundstücken des Verbrauchermarktes.

¹⁹ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“ vom 21.03.2014

²⁰ Es gelten die Bestimmungen „Technische Regel, Arbeitsblatt W 405, DVGW Regelwerk“ von Februar 2008 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

²¹ Mitteilung des Wasser- und Bodenverbandes "Dosse - Jäglitz" vom 30.07.2014

4.6 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich östlich des Plangebietes auf der Ostseite der Berliner Straße Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH²². Im Bereich der jetzigen Kfz-Werkstatt schließen Telekommunikationslinien an das Plangebiet an.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend dem Vorhaben zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 11 (2) BauNVO ist für Sonstige Sondergebiete eine Zweckbestimmung festzusetzen. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit max. 900 m² Verkaufsfläche.

Der Ortsteil Wusterhausen/Dosse übernimmt die zentrale Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile. Durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einem großflächigen Vollsortiment wird dem Ziel zur Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse Rechnung getragen.

Darüber hinaus bedarf es aber einer Festsetzung, wonach auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B (siehe Anhang) angeboten werden, um dem Ziel der Raumordnung aus 4.7 Abs. 6 LEP B-B zu entsprechen (vgl. Kapitel 1.8).

Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B angeboten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt nach § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

²² Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.03.2014

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Die nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wurde für den Bebauungsplan als Festsetzung auf 0,6 reduziert. Dadurch soll verhindert werden, dass überproportional viele bauliche Anlagen entstehen. Mit der gewählten Grundflächenzahl kann das Vorhaben umgesetzt werden und eine der geplanten Bebauung angemessene Grundfläche auf den vorgesehenen Grundstücken ermöglicht werden.

Die fünfzigprozentige Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gewährleistet. Dadurch ergibt sich eine Grundflächenzahl (0,6) einschließlich der fünfzigprozentigen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen (+0,3) von insgesamt 0,9. Gemäß 19 (4) Satz 3 BauGB wird die Überschreitung der GRZ auf höchstens 0,85 begrenzt. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung ist innerhalb von Gemeinden bzw. Ortsteilen mit einem eigenen, prägenden Ortsbild regelmäßig erforderlich.

Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Errichtung eines Verbrauchermarktes, zu begrenzen, wurden die höchstzulässigen Firsthöhen festgesetzt.

Die zulässigen Firsthöhen sind Höchstmaße und betragen für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 7,00 m über NHN (Normalhöhen Null).

Für die aufstehende Bebauung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NHN durch untergeordnete Dachaufbauten, die der Hauptnutzung dienen (haustechnische Anlagen, Glasaufbauten, Werbeanlagen) und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig sofern diese entsprechend ihrer Höhe von der Traufkante zurückspringen.

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße „Berliner Straße“. Mit dieser Festsetzung kann ortsbezogen für das Baugrundstück die Firsthöhe von 7 m genutzt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.3.1 Bauweise

Die Bauweise wurde gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In offener Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Planunterlagen der Bauvoranfrage des Bauherren gegeben (Vgl. Kapitel 2).

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß ist nur für Dachüberstände und Vorbauten wie Treppenpodeste, Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Die Einhaltung der Abstandsflächen richtet sich nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)²³. Nach § 6 (2) BbgBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Für den Bebauungsplan trifft diese Regelung für die Abstandsflächen im nördlichen und östlichen Abschluss des Plangebietes zu.

Im Westen des Plangebietes grenzt die Bundesstraße B 5 an das Plangebiet. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz²⁴ wurden entlang der westlichen Plangebietsgrenze Abstände von 20 m zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und der Baugrenze gewählt. Lediglich das Vordach des Eingangsbereiches sowie die Rampenzufahrt der Anlieferungszone reicht geringfügig in die 20 m - Bauverbotszone hinein.

Der seitliche Abstand der Hauptgebäude untereinander bestimmt sich nach dem Abstandsflächenrecht, geregelt in der Brandenburgischen Bauordnung.

5.4 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Baugrundstück grenzt direkt an die Berliner Straße an. Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über zwei Grundstückszufahrten von der Berliner Straße aus.

Die Einteilung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Wo die Begrenzung einer Verkehrsfläche mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammenfällt, ist zur Planklarheit eine Festsetzung erforderlich. Der Straßenanschluss von Grundstücken an der Geltungsbereichsgrenze wurde durch entsprechende textliche Festsetzung klargestellt.

5.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden private Grünflächen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Damit soll der Verbrauchermarkt eingegrünt werden. Es gelten die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung von Werbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung Punkt 9 zulässig.

²³ Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

²⁴ Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist

5.6 Gehölzschutz

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes vorgesehen:

- Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist unter anderem die Rodung von einzelnen Gehölzen (hier: u. a. Spitzahorn, Robinie, Thuja) innerhalb der Sondergebietsfläche erforderlich.
- Innerhalb der Grünflächen sind keine Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze (hier: u. a. Pappeln, Kiefer, Weide, Birke, Linde, Thuja) vorgesehen.
- Darüber hinaus können 3 Hochstämme (hier: Spitzahorn) außerhalb des Plangebiets an der Berliner Straße voraussichtlich nicht erhalten werden.

Bei Fällung der in der Plangrundlage ausgewiesenen Gehölze ist entsprechend die Baumschutzsatzung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin²⁵ anzuwenden. Entsprechende Fällanträge sind bei der zuständigen Behörde zu stellen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Neu anzulegende Pkw-Stellplätze in den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind mit Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodengegebenheiten zulassen, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Bestimmungen des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind entsprechend zu beachten.

6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Gemäß § 81 BbgBO können örtliche Bauvorschriften erlassen werden u. a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 9 BbgBO in einem Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen sind gegeben. Die Gestaltungsregelungen enthalten keine unzulässigen bodenrechtlichen Regelungen, die ansonsten nach § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen wären. Auch ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, da die durch die Gestaltungsregelungen verursachten Mehrkosten und Nutzungseinschränkungen unerheblich sind und die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nur unwesentlich beschnitten wird.

Mit den in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gesichert werden.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann.

²⁵ Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010

6.1 Dachformen

Im Plangebiet sind nur Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

6.2 Stellplätze

Für den Verbrauchermarkt im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung nach der Brandenburgischen Bauordnung 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen²⁶. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt bei einer Verkaufsfläche von 836 m² insgesamt 42 Stellplätze.

Innerhalb des Plangebietes ist innerhalb der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen ausreichend Platz, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze wird mit 53 geplant. Carports und Garagen sind unzulässig

6.3 Werbeanlagen

An den Gebäuden sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung und maximal auf bis zu 1/6 der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden müssen bei Flachdächern von der Gebäudeaußenkante und geneigten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen bis zu 4 Ansichtsflächen aufweisen, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche maximal 5 Quadratmeter groß sein darf. Die Höhe ist auf 6 Meter über Straße zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen. Ergänzende Vorschriften des Fernstraßengesetzes sind zu beachten. Pro Gewerbebetrieb in Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.

7 Auswirkungen

7.1 Eingriffsregelung

Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20.000 m²) handelt, wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet (§ 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB). Zu berücksichtigen ist jedoch die Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung.

7.2 Verzicht auf Umweltprüfung

Bei dem Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Berliner Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) und von der

²⁶ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Potsdam, 2005

Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), abgesehen.

7.3 Artenschutz

7.3.1 Rechtliche Grundlagen

Der Artenschutz ist als Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf europarechtlicher Ebene in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Art. 12 und 13 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (Art. 5 Vogelschutz-RL) getroffenen artenschutzrechtlichen Verbote sind auf bundesrechtlicher Ebene seit Ende 2007 im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)²⁷ geregelt. Das Bundesnaturschutzgesetz unterteilt die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG).

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Das betrifft in der Bauleitplanung insbesondere § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG.

7.3.2 Rechtliche Grundlagen

Datengrundlagen:

Zur Prüfung inwieweit die Planung erhebliche negative Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten ausüben kann, wurde das Plangebiet im Rahmen einer Überblicksbegehung (05/2014) auf das Vorkommen relevanter Artengruppen (Avifauna, Fledermäuse) bzw. deren Lebens- oder Fortpflanzungsstätten (geeignete Spalten, potenzielle Quartiere, vorjährige und aktuelle Nester) untersucht. Darüber hinaus wurden für das Umfeld der Planung vorhandene Daten herangezogen. Aufgrund des Vorhabenscharakters wurden keine projektspezifischen Erhebungen durchgeführt.

²⁷ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Überblicksbegehung und der für das Untersuchungsgebiet zur Verfügung stehenden Daten aufgeführt. Für die Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung anhand der Lebensraumausstattung (-eignung).

Kontrolle Avifauna:

Zum Artenspektrum der Avifauna liegen für das Plangebiet keine Rasterdaten oder Fundpunkte vor.²⁸ Im Rahmen der Überblicksbegehung erfolgte eine Kontrolle der Gebäude- und Gehölzstrukturen des Plangebietes auf Spuren einer Anwesenheit von Brutvögeln.

Die Außenwände, Dachkästen und Fensterbretter der Gebäude wurden intensiv auf Kots Spuren sowie mögliche Einflugöffnungen oder Nistplätze kontrolliert. Die Werkstatt- und Wohngebäude sind weitgehend glatt verputzt und ohne sichtbare Spalten oder nutzbare Überstände und Lücken. Auch die Ausstellungshalle in Leichtbauweise mit Planendach und Schaufenstern weist keine für Vögel nutzbaren Strukturen auf. Bei der Kontrolle aller Gehölze wurde nach vorjährigen Vogelneuern und nach Höhlen und Spalten gesucht, die geeignete Quartiere darstellen können.

Im Ergebnis ergab die Gebäude- und Gehölzkontrolle keinerlei Hinweise auf eine derzeitige oder vorangegangene Nutzung durch brütende oder nistende Vögel.

Kontrolle Fledermäuse:

Daten mit Angaben zu Vorkommen von Fledermausarten liegen nur für den Messtischblatt-Quadranten vor, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet. Die in der „Fledermausfauna des Landes Brandenburg“ veröffentlichten Daten beschränken sich auf Rasterkarten.²⁹ Es gibt keine weiterführenden punktgenauen Informationen zu den einzelnen i. d. R. auf Zufallsbeobachtungen beruhenden Meldungen.³⁰ Da die vorliegenden Daten keine projektbezogene Untersuchung ersetzen können wurden die Gebäude- und Gehölzstrukturen des Plangebietes auf mögliche Fledermausvorkommen kontrolliert.

Die Außenwände und Dachkästen der Gebäude wurden auf zugängliche Spalten überprüft, die Fledermäusen als Einflugöffnungen z. B. in Hohlräume unter dem Dach dienen können und die Fensterbretter wurden auf Fledermauskotkrümel kontrolliert. Die Gebäude sind ohne sichtbare Spalten und die Ausstellungshalle mit Planendach weist keine für Fledermäuse nutzbaren Strukturen auf. Bei der Kontrolle der Gehölze wurden die Bäume hinsichtlich geeigneter Höhlungen und Spalten untersucht. Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend Ziergehölze oder junge Bäume mit Stammdurchmessern unter 20 cm, diese wiesen keine Hinweiszeichen oder geeignete Höhlungen auf.

Die Kontrolle ergab keine konkreten Hinweise auf Fledermausquartiere an oder innerhalb der Gebäude sowie der Gehölzstrukturen des Plangebietes.

Lebensraumausstattung / Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich und ist durch die derzeitige Nutzung als Kfz-Werkstatt und ursprünglich auch als Autohaus stark baulich und anthropogen geprägt. Auf dem Gelände befinden sich die Werkstatthallen nebst Wohnhaus und eine Leichtbauausstellungshalle (ehem. Autohaus) mit Planendach und Schaufenstern. Das übrige Gelände ist großflächig durch Betonsteinpflaster versiegelt bzw. mit Schotter oder Rasengittersteinen teilversiegelt. Zwischen Bebauung bis angrenzend an die B 5 befinden sich Scherrasenflächen. Das Grundstück ist entlang der B 5 vollständig und im Ortseingangsbereich an der Berliner Straße teilweise eingezäunt. Zentral im Werkstatthof sind nur 3 junge Gehölze vorhanden (hier: Spitz-

²⁸ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Schriftliche Mitteilung zu avifaunistischen Daten vom 07.04.2014

²⁹ Teubner, J., Teubner J., Dolch, D. & Heise, G. (2008): Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse. - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 1, 2 (17): 46-191

³⁰ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Schriftliche Mitteilung zur Datenabfrage Mammalia vom 29.04.2014

ahorn strauchförmig und Robinienaufwuchs). Den übrigen Gehölzbestand bilden überwiegend Ziergehölze und Ruderalaufwuchs entlang der Grundstücksgrenze zur B 5 (hier: Rote Heckenkirsche, Essigbaumaufwuchs, Lebensbaum- und Tannenhecke, Forsythie, Hopfen). Vereinzelt sind Jungbäume bzw. Sträucher vorhanden (hier: Spitzahorn, Linde, Weide, Pappel, Robinienaufwuchs). Der wertgebende Gehölzbestand befindet sich jedoch außerhalb des Plangebiets entlang der Berliner Straße (hier: alte Lindenallee, Lindengestrüpp und Spitzahorn als Hochstamm). Da innerhalb des Plangebiets keine geschützten Biotope oder seltenen und geschützte Pflanzen nachgewiesen wurden besteht mit Umsetzung des Bebauungsplanes kein Zusammenhang zu möglichen Verstößen gegen § 44 (1) Nr. 4.

Potenzialabschätzung / Gesamtbewertung:

Im Zuge der Kontrolle wurden innerhalb des Plangebietes keinerlei Hinweise auf eine derzeitige oder vorangegangene Nutzung durch brütende oder nistende Vögel erbracht. Die vorhandenen Gehölzstrukturen können hier je nach Lebensraumanspruch dennoch für typische Arten des Siedlungsraumes von Bedeutung sein.³¹ Zwar ist zur Umsetzung der Planung von einzelnen Gehölzrodungen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung auszugehen, durch die Sicherung der wertgebenden Alleebäume im Umfeld der Planung sowie Festsetzungen zur Eingrünung können potenziell von Brutvögeln nutzbare zusammenhängende Strukturen ohne zusätzliche tierökologisch nachteilige Veränderung erhalten bleiben.

Für Fledermäuse wurden keine Nachweise aktueller Quartiernutzungen erbracht. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird daher von keiner Beeinträchtigung potenzieller Fledermausquartiere ausgegangen. Eine weiterführende artenschutzfachliche Behandlung wird nicht als erforderlich erachtet.

7.3.3 Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen

Durch gezielte Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen können bei Umsetzung der Planung projektbedingte Beeinträchtigungen auf potenziell vorkommende Brutvögel tatsächlich vermieden werden. Für Fledermausarten besteht hier keine Relevanz.

Nachfolgend aufgeführte Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und werden in die Beurteilung auf Vorliegen eines Tatbestandes i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG einbezogen.

Schutz von Gehölzen:

Zu erhaltende Gehölze sind durch Einzelbaumschutz vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren. Zum Schutz flächiger Gehölzbestände ist ein Schutzzaun oder eine andere wirksame Absperrung unter Anwendung der einschlägigen fachlichen Vorschriften aufzustellen.

Für die Fällung von Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin³² anzuwenden und die zulässigen Zeiträume entsprechend der nachfolgenden Ausführungen zu berücksichtigen. Zu rodende Gehölze sind vor Ihrer Fällung auf das Vorkommen von Nist- und Fortpflanzungsstätten geschützter Arten zu kontrollieren. Entsprechende Fällanträge sind bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Bauzeitenregelung:

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit des abgeschätzten Artenspektrums durchzuführen. Folgende Zeitbeschränkungen gelten:

³¹ vgl. M. Flade; Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands, Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, 1994

³² Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010

- Erforderliche Gehölzrückschnitte, Kroneneinkürzungen und Fällungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. zulässig.
- Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten grundsätzlich auf Vorhandensein gebäudebewohnender Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögel) zu kontrollieren. Im Falle des Auffindens ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen und den zeitlichen Ablauf zu entscheiden.

Mit der zeitlichen Einschränkung und dem gezielten Schutz zu erhaltender Gehölze können erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen auf ggf. im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten verhindert werden.

7.3.4 Voraussichtliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote

Anhand der vorangegangenen Ausführungen (siehe Punkte 6.3.2, 6.3.3) ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Die Umsetzung der o. g. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ist dabei zwingend erforderlich und dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nr. 1 2, 3 BNatSchG.

Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstatbeständen ergeben sich nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Vorhaben fügt sich gemäß Baunutzungsverordnung in die Nachbarschaft ein. In der näheren Umgebung des Plangebietes wurden keine immisionsverursachenden Nutzungen und Anlagen festgestellt, die negativ auf das Plangebiet einwirken könnten.

Im Bebauungsplanverfahren wurde nachvollziehbar dargelegt, dass mit dem Vorhabenstandort keine Emissionen verbunden sind, die negativ auf die nähere Umgebung einwirken könnten³³.

Im Ergebnis ist festzustellen:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum "Tag" besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum "Nacht" ist die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw im Bereich der Rampe und im Bereich des Bäckers möglich.
- Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.
- Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

³³ SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG BERICHT 3818/14, Schallimmissionsprognose, Geschäftshaus, Berliner Straße in 16868, Wusterhausen (Manfred Goritzka und Partner, INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK Immissionsschutz. Bauphysik. Raum- und Elektroakustik, 09/2014)

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die formulierten Zielstellungen (Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen LwA) einzuhalten. Sollten sich Änderungen im Bezug auf die Lage oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.
- Die Motoren der Lkw sind während der Verladearbeiten auszustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.

Hieraus ergeben sich folglich keine aktiven und passiven Vorkehrungen oder Maßnahmen zum Immissionsschutz auf Bebauungsplanebene.

9 Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind derzeit keine Denkmale im Sinne des BbgDSchG³⁴ bekannt³⁵. Blickbeziehungen und Fernwirkungen zu und auf Denkmale sind ebenfalls nicht bekannt.

Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Nach § 11 Abs. 1 BbgDSchG sind Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Denkmalschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 1 BbgDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine Altlasten bekannt.

11 Flächenbilanz

	m ²	m ²
Sonstiges Sondergebiet		3.653
Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,6	2.192	
Fläche innerhalb der Baugrenzen	1.534	
Grünflächen		1.136
Plangebiet gesamt		4.789

³⁴ 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)

³⁵ Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.07.2014

12 Anhang

Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B Tabelle 4:

Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: - Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S. 186), Seite 46

1	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
2	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

³ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.