

**Landkreis Barnim, Amt Britz-Chorin-Oderberg**

**Stadt Oderberg**

## **Bebauungsplan**

# **„NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

---

## **Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Planstand: **Vorentwurf** | Oktober 2021

Verfahrensträger

Stadt Oderberg  
vertreten durch das  
Amt Britz-Chorin-Oderberg  
Eisenwerkstraße 11  
16230 Britz

Vorhabenträger

MGR Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG  
vertreten durch  
NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG  
Möbel-Hübner Str. 1  
16356 Ahrensfelde

Bearbeitung

FIRU mbH  
Berliner Str. 10  
13187 Berlin  
Tel.: 030 2887750 / Fax: 030 288775

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
2.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	5
2.2 Ziele der Planung .....	5
2.3 Verfahren .....	6
2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	6
<b>3 Planungsrecht und Fachplanungen .....</b>	<b>7</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan .....	8
3.3 Bebauungspläne.....	8
3.4 Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg .....	8
<b>4 Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>12</b>
4.1 Bebauungsstruktur und Umfeld des Plangebietes .....	12
4.2 Verkehr .....	12
4.3 Technische Infrastruktur.....	13
4.4 Natur und Landschaft .....	13
4.5 Oberflächenwasser .....	13
4.6 Altlasten .....	13
4.7 Denkmalschutz.....	13
4.8 Schutzgebiete.....	13
<b>5 Planungskonzept.....</b>	<b>14</b>
5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	14
<b>6 Voraussichtliche Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.3 Bauweise.....	16
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	16
6.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	17
<b>7 Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>17</b>
<b>8 Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>9 Umweltbericht.....</b>	<b>17</b>
9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	17

9.2	Rechtsgrundlagen .....	17
9.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	17
9.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	18
9.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	18
9.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen / Monitoring.....	18
9.3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
9.3.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen der Planung .....	18
9.4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	18
9.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	18
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>18</b>
10.1	Auswirkungen auf den Verkehr .....	18
10.2	Auswirkungen auf Umwelt und Natur .....	18
10.3	Auswirkungen auf die Landwirtschaft .....	18
10.4	Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen .....	18
10.5	Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur .....	18
<b>11</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>20</b>

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Plangebiet in der Ortslage (Geobasis-DE/LGB 2021).....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Geltungsbereich, Luftbild mit Flurstücken (Geobasis-DE/LGB 2021).....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Stadtgebiet (BBE Han- delsberatung GmbH 2021) .....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 4:</i>	<i>Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung (BBE Handelsberatung GmbH 2021) .....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 5:</i>	<i>Lage der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets, DIE BAUDENKER Krebs Ingenieurgesell. mbH &amp; Co. KG (2020, nicht genordet).....</i>	<i>14</i>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Landkreises Barnim sowie im Nord-Osten des Landes Brandenburg nahe der Grenze zu Polen, zwischen den Mittelzentren Bad Freienwalde, Eberswalde und Schwedt in der Stadt Oderberg. In Oderberg befindet sich das Plangebiet am südlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt.

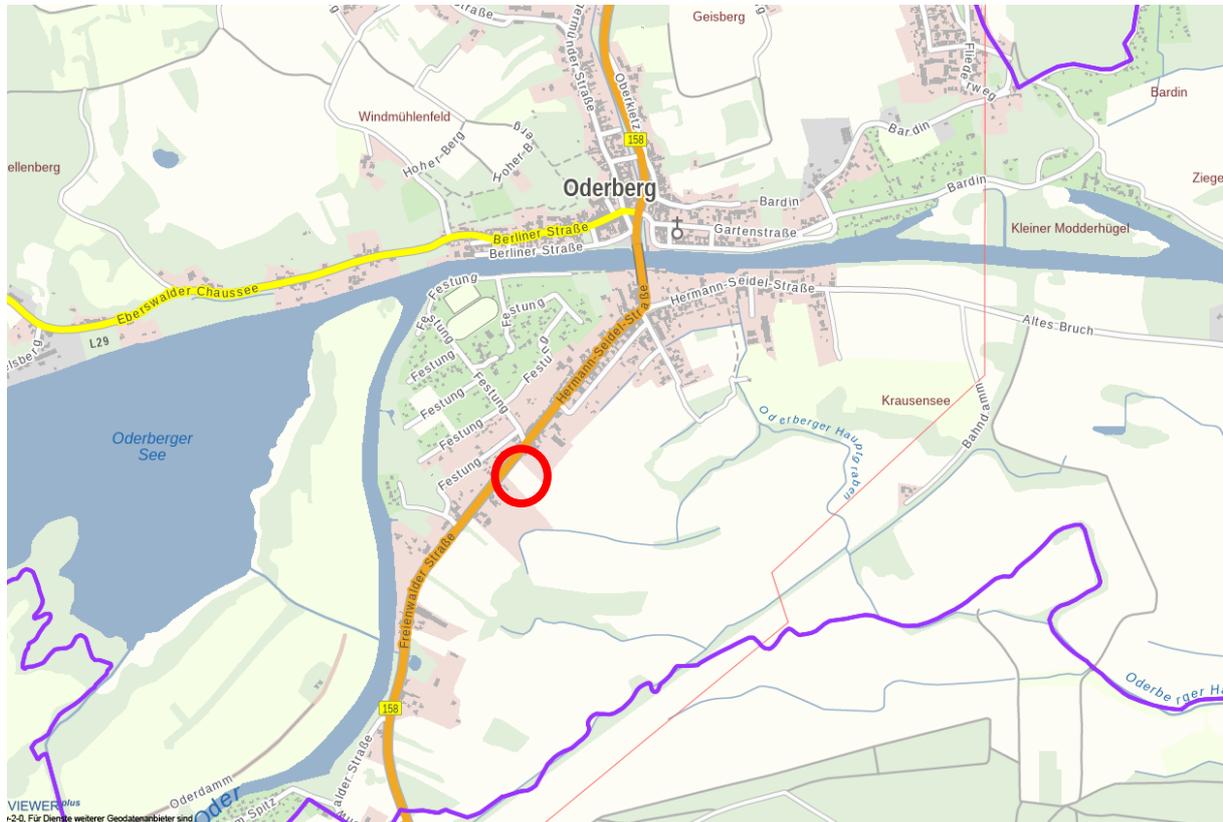


Abbildung 1: Plangebiet in der Ortslage (Geobasis-DE/LGB 2021)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“ Freienwalder Str. 20 (Flurstück 316, Flur 8, Gemarkung Oderberg) umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die anliegende Bundesstraße 158 (Freienwalder Straße)
- im Nordosten durch das Flurstück 518 sowie in Teilen das Flurstück 811
- im Südwesten durch das Flurstück 315.

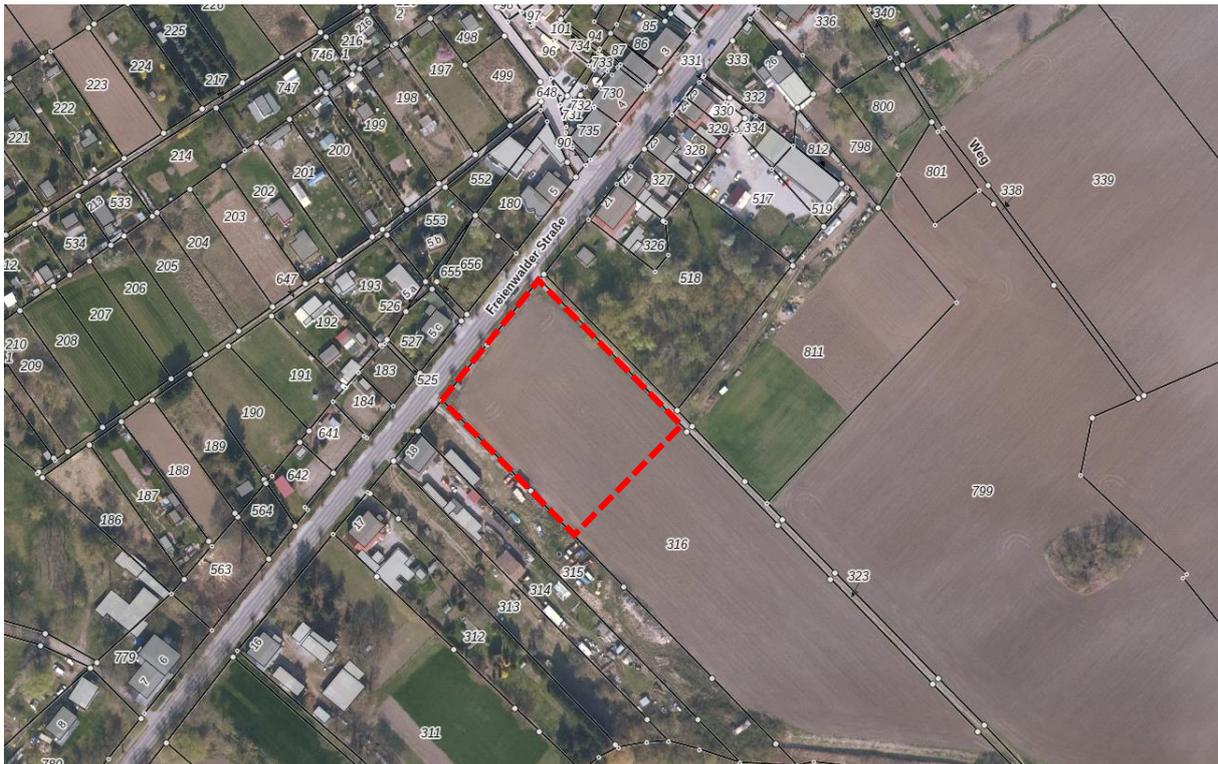


Abbildung 2: Geltungsbereich, Luftbild mit Flurstücken (Geobasis-DE/LGB 2021)

## 2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Oderberg, Flur 8, Flurstück 316 an der Freienwalder Straße in der Stadt Oderberg ist die Errichtung eines NORMA-Lebensmittlmarktes geplant.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um dem Areal eine nahversorgungsbasierte Nutzung zuzuführen. Insbesondere die durch die Aufgabe eines am anderen Ende des Ortes ansässigen Nahversorgers entstehende Nahversorgungslücke innerhalb des Gemeindegebiets wird durch die Neuansiedlung eines Nahversorgungsmarktes innerhalb des Plangebiets geschlossen. Das Vorhaben leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung innerhalb des Stadtgebiets. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da das für das Areal derzeit bestehende Planungsrecht die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich macht, sodass das Planungsrecht anzupassen ist. Zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB sowie zur Inwertsetzung der Flächen gem. der städtebaulichen Konzeption ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das vom Investor geplante Vorhaben wird über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers bauplanungsrechtlich umgesetzt.

### 2.2 Ziele der Planung

Die Firma NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG tritt als Bauherr auf und beabsichtigt die Schaffung von Flächen für Einzelhandel auf den Flächen im Landkreis Barnim in der Stadt Oderberg.

Beabsichtigt ist ein Neubau eines NORMA-Marktes. Die Firma NORMA hat daher die Gemeindeverwaltung um Prüfung einer Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Flurstücks 316 gebeten. Die Verkaufsraumflächen betragen insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen ca. 110 Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr.

Die geeignete Lage des Grundstücks in der Gemeinde und die gute Anbindung durch die angrenzende Bundesstraßen 158 (Freienwalder Straße) ergänzen den Siedlungsbereich. In der Ortslage existiert lediglich ein weiteres Versorgungsangebot durch einen Netto-Markt. Dieser befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der alten Oder am Nord-Ost-Ende der Ortschaft. Die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes ist in Oderberg geplant und die Gemeinde befürwortet die Ansiedlung dieses Ergänzungsangebotes im Sinne der Nahversorgung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2020 in der Stadtverordnetenversammlung Oderberg beschlossen (Beschluss-Nr.: OD-073/2020).

Begleitend zum Vorhaben wird ein Nahversorgungskonzept für die Stadt Oderberg erstellt. Ziel ist die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Nahversorgung entsprechend den raumordnerischen Zielvorgaben.

### 2.3 Verfahren

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>14.10.2020</b>
Öffentliche Bekanntmachung	DATUM
Frühzeitige Planauslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	DATUM
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	DATUM
<b>Billigungs-/Auslegungsbeschluss</b>	<b>DATUM</b>
Öffentliche Bekanntmachung	DATUM
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	DATUM
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	DATUM
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	<b>DATUM</b>

### 2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Falle des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB werden Festsetzungen auf Basis des § 9 BauGB und der BauNVO allgemein getroffen, während der Vorhaben- und Erschließungsplan als inhaltlich detaillierter Bebauungsvorschlag innerhalb des festgesetzten Rahmens weiter konkretisiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 S.1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Im begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der im Vertrag regulierten Sachverhalte, insbesondere des Vorhabens an sich.

### 3 Planungsrecht und Fachplanungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Für die angezeigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019.

Der LEP HR enthält die aktuell gültigen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Während Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an landesplanerische Ziele anzupassen sind, unterliegen Grundsätze der planerischen Abwägung.

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.

Für den großflächigen Einzelhandel sind in § 5 LEPro 2007 folgende Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 G (4) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes innerhalb der Gemeinden abgesichert werden. Die Stadt Oderberg ist kein Zentraler Ort.

In Ziel (2.6) des LEP HR ist formuliert, dass Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot).

Weiterhin wird jedoch in Ziel (2.12) die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte spezifiziert:

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Unabhängig davon, ob es sich bei den geplanten Einzelhandelsvorhaben um baulich und funktional eigenständige Betriebe handelt oder nicht, ist zumindest der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die der raumordnerischen Steuerung des LEP HR unterliegt.

Der Standort für das geplante Einzelhandelsvorhaben grenzt an ein vorrangig durch Wohnnutzung geprägtes Siedlungsgebiet an. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die nach Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR zulässige Verkaufsfläche insgesamt nicht überschritten sowie der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht unterschritten wird. Dementsprechend lässt sich kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

#### Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 befindet sich derzeit in Aufstellung. Bisher liegen ein Leitbild und die Gliederung des Integrierten Regionalplans vor.

Der Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim wurde am 08.10.2020 als Satzung beschlossen und am 18.11.2020 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Rechtskräftig wurde der Plan durch die Bekanntmachung am 23.12.2020 im Amtsblatt für Brandenburg.

Im Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird die Stadt Oderberg als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Ziel 3.3 aus dem LEP HR festgelegt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oderberg hat am 17.02.2021 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans beschlossen (Beschlussnummer OD-007/2021). Gegenwärtig existiert daher kein Flächennutzungsplan für die Stadt Oderberg.

### **3.3 Bebauungspläne**

Westlich des Plangebiets, im Abstand von ca. 250 m, liegt der sich im Verfahren befindende Bebauungsplan „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“. Hier sollen in unmittelbarer Nähe zur Alten Oder Ferienhäuser in einem Sondergebiet für Erholung und angrenzend zur Bundesstraße Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet entstehen.

### **3.4 Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg**

Begleitend zum Vorhaben wurde der Entwurf eines Nahversorgungskonzepts von der BBE Handelsberatung GmbH für die Stadt Oderberg erstellt.<sup>1</sup> Das Nahversorgungskonzept ist gegenwärtig noch nicht von der Stadt Oderberg beschlossen. Ziel ist die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Nahversorgung entsprechend den raumordnerischen Zielvorgaben.

Im Nahversorgungskonzept werden zunächst die Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandorts Oderberg untersucht. Hierbei werden die regionale Lage, die landesplanerischen Vorgaben, die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sowie das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet berücksichtigt. Zudem wird das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial der Stadt analysiert. Dabei ist insgesamt mit einer stabilen, unter optimistischer Annahme auch leicht steigenden Versorgungsfunktionen in der Nahversorgung der Stadt Oderberg auszugehen.

Bei der Betrachtung des Ist-Zustandes wird deutlich, dass sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel bisher auf zwei Standorte konzentriert: An der Waldstraße im nördlichen Stadtgebiet sowie kleinteilige Anbieter innerhalb des historischen Stadtkerns (vgl. Abbildung 3).

---

<sup>1</sup> Nahversorgungskonzept für die Stadt Oderberg, BBE Handelsberatung GmbH (2021)



Abbildung 3: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Stadtgebiet (BBE Handelsberatung GmbH 2021)

Gegenwärtig ist in Oderberg lediglich ein Lebensmittelmarkt vorhanden, der sich im Wohngebiet Steinlager und somit im nördlichen Stadtgebiet befindet. Wie in

Abbildung 4 ersichtlich, kann der Nahversorgungsstandort von der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet fußläufig gut erreicht werden und erfüllt somit für die Bevölkerung in diesem Bereich veritable Versorgungsfunktionen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer umfassenden Nahversorgung, deshalb unterliegt der Nahversorgungsstandort einem besonderen Schutz.

Derzeit besteht insbesondere für das Siedlungsgebiet südlich der Wriezener Alten Oder eine Versorgungslücke. An der Freienwalder Straße im südlichen Stadtgebiet ist deshalb die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarkts (aktuell geplanter Betreiber NORMA) vorgesehen. Ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" wurde vom Amt am 14.10.2020 genehmigt. Der Projektstandort spricht perspektivisch insbesondere die Bevölkerung südlich des Flusses an, welche aktuell über keinerlei fußläufige Versorgungsmöglichkeiten verfügen.

Dabei sorgt der Planstandort zukünftig auch für eine bessere Versorgung des Stadtkerns sowie aufgrund der weiträumigen Siedlungsstruktur der Umgebung und der geringen Wettbewerbsdichte ergänzend für die umliegenden amtsangehörigen Gemeinden (Niederfinow, Liepe, Parsteinsee, Lunow-Stolzenhagen) und angrenzenden Ortschaften (Neuenhagen, Bralitz, Hohensaaten; alle zu Bad Freienwalde zugehörig).

Der projektierte Lebensmittelmarkt zielt folglich insbesondere auf Kunden aus dem südlichen Stadtgebiet ab, wohingegen für den Nahversorgungsstandort Steinlager künftig eine starke Ausrichtung auf das nördliche Stadtgebiet zu erwarten ist. Mit dieser Funktionsteilung kann eine nahezu flächendeckende Nahversorgung in Oderberg gewährleistet werden.

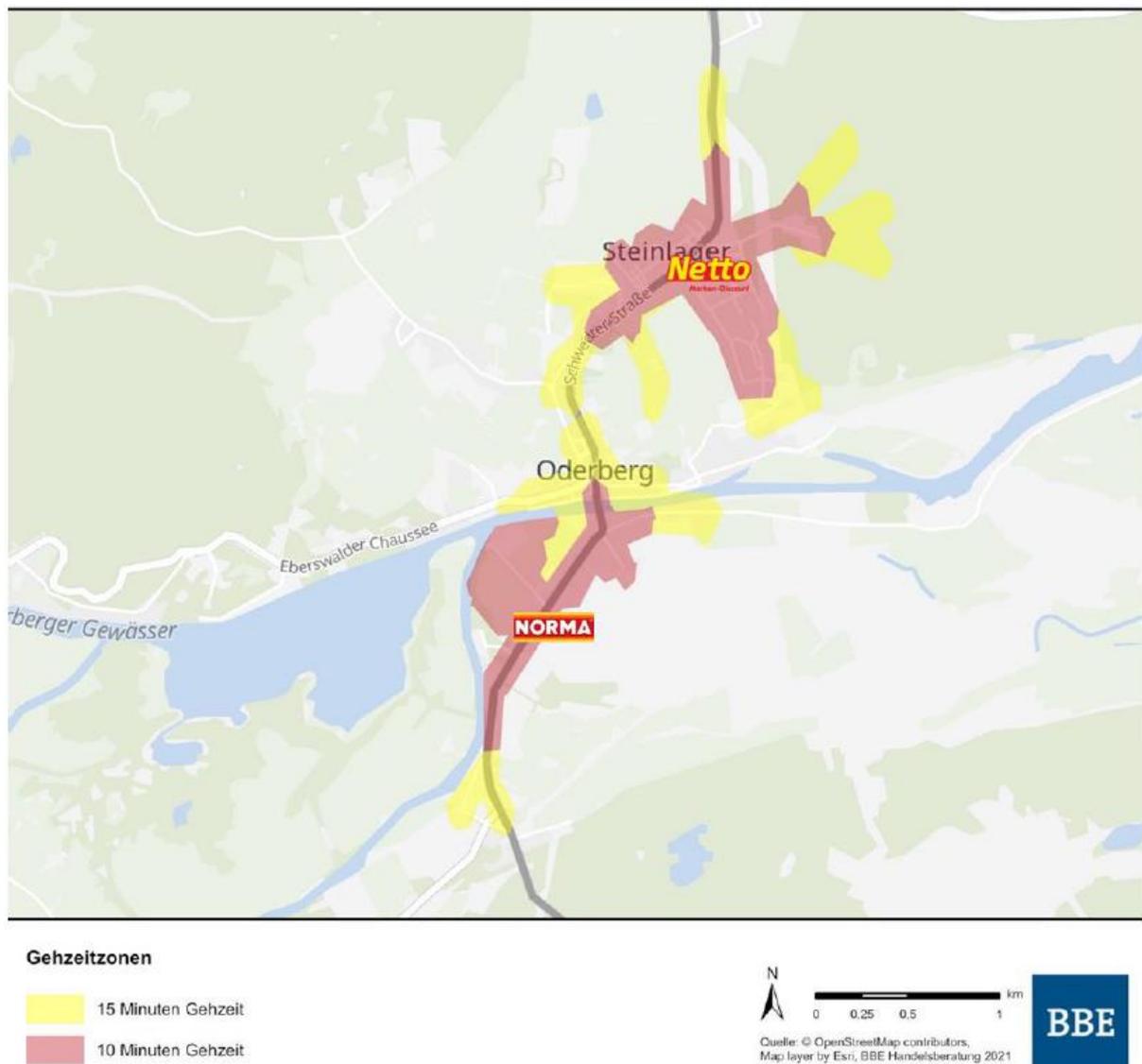


Abbildung 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung (BBE Handelsberatung GmbH 2021)

Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Oderberg ist eine prioritäre Zielstellung der Stadtentwicklung. Damit verknüpft ist die Aufgabenstellung, Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung zu sichern und zu stärken. Dafür sind konsequente Handlungsleitlinien erforderlich, die sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Oderberg sowie den weiteren allgemeinen

Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ableiten.

Das Anforderungsprofil für die Stadt Oderberg wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Ziel ist die flächendeckende Bereitstellung einer Nahversorgung, die für die gesamte Bevölkerung gut zu erreichen ist.
- Für die einzelnen Wohnlagen sind Nahversorgungslösungen zu schaffen. Der Standort des Netto-Marktes im Wohnplatz Steinlager im nördlichen Stadtgebiet sollte folglich gesichert werden. Der Planstandort des neuen NORMA-Marktes an der Freienwalder Straße deckt perspektivisch die Versorgung des südlichen Stadtgebiets ab.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Nahversorgungskonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen. Somit stehen eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben im Vordergrund.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in die Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Nahversorgungskonzeptes konsequent verfolgt werden.

Innerhalb des Stadtkerns von Oderberg ist zwar eine Ansammlung von kleineren Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistern und Gastronomie zu erkennen, eine Ausstrahlungskraft bzw. Versorgungsfunktion entsprechend eines zentralen Versorgungsbereichs ist jedoch nicht gegeben. Eine maßgebliche Funktion im Rahmen der Nahversorgung kann vom Stadtkern nicht übernommen werden.

Der Fokus dieses Nahversorgungskonzeptes liegt somit auf den beiden Nahversorgungsstandorten:

- Nahversorgungsstandorte dienen einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung innerhalb des Stadtgebiets.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Ortsteiles beitragen. Diese Standorte sind gekennzeichnet durch einen Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Discounter) als Kernanbieter sowie ergänzende, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe.
- Nahversorgungsstandorte sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante eigenständige Nahversorgungspotenzial abzustimmen. Eine Ergänzung durch kleinteilige Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist somit im Einzelfall möglich, vorausgesetzt, die Agglomeration erzeugt keine über die zugewiesene Nahversorgungsfunktion hinausgehende Ausstrahlung. Die Funktion als großflächiger Nahversorger erfordert den Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

- Nahversorgungsstandorte sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung, sie werden durch das vorliegende Nahversorgungskonzept jedoch als städtebaulich bevorzugte Standorte ausgewiesen.

Mit der Aufnahme der zwei Nahversorgungsstandorte in das Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg wird ihre funktionale Bedeutung für die Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Ortsteile, Wohngebiete).

Der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Oderberg als städtebauliche Zielvorstellung wird auch über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums angestrebt.

Das empfohlene Nahversorgungskonzept zeigt in seiner Standortstruktur eindeutige Präferenzen in der Fokussierung auf die beiden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Bebauungsstruktur und Umfeld des Plangebietes

Der Vorhabenstandort ist in städtebaulich integrierter Lage an der Freienwalder Straße in der Stadt Oderberg gelegen.

Das unmittelbare Umfeld des Standortes wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt: Nordöstlich befinden sich entlang der Freienwalder Straße Wohnhäuser sowie eine Autowerkstatt und eine Ferienwohnung, nordwestlich gelegen sind einige Kleingärten sowie landwirtschaftliche Flächen. Etwa 500 m nördlich des Projektareals befindet sich auch der Sportplatz der Stadt.

In Richtung Südwesten schließen sich entlang der Freienwalder Straße Einfamilienhäuser an, wohingegen sich östlich weitläufige Felder und Wiesen befinden. Der historische Stadtkern ist in ca. 900 m Entfernung nördlich der Wriezener Alten Oder gelegen.

### 4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt mit dem motorisierten Individualverkehr über die Bundesstraße B158 aus nord-westlicher Richtung.

Der öffentliche Personennahverkehr der Stadt Oderberg wird durch die BBG-Eberswalde gewährleistet. Die Buslinien 463, 873 874 und 916 fahren im Stadtgebiet vier einzelne Haltestellen an und bieten regelmäßige Anschlüsse zu den weiteren Gemeinden des Amtes sowie nach Angermünde, Bad Freienwalde und Eberswalde.

Von der Bushaltestelle Odertalstadion (ca. 150 m nord-östlich vom Plangebiet) fährt die Linie 874 in Richtung Parstein und Eberswalde. Vom Ortszentrum Oderberg (ca. 1,4 km entfernt) fährt der Bus 916 nach Niederfinow.

Durch das Stadtgebiet von Oderberg verläuft die Bundeswasserstraße Oder-Havel-Kanal sowie der überregionale Oder-Havel-Radweg.

Die Stadt Oderberg kann nicht mit der Bahn erreicht werden, ein Eisenbahnanschluss innerhalb des Amtes existiert lediglich in den Gemeinden Niederfinow, Britz und Chorin.

### 4.3 Technische Infrastruktur

Durch den angrenzenden Ortskern von Oderberg kann die technische Erschließung des Plangebiets gewährleistet werden.

### 4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im Süden und Osten durch aufgeräumte Ackerflächen geprägt. Hinter den Ackerstreifen befinden sich vereinzelte Wald- und Wiesenflächen.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Untersuchung des Vorkommens von Brutvögeln, Reptilien (Zauneidechsen) und Amphibien erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Umweltbericht umfassend dargestellt.

### 4.5 Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

In ca. 380 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich die Alte Oder als nächstgelegener Vorfluter.

### 4.6 Altlasten

Im Plangebiet liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte für Altlasten vor.

### 4.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

### 4.8 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich und die gesamte Stadt Oderberg befinden sich in der Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. In den Schutzgebieten sollen natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme und eine schonende Nutzung der Kulturlandschaft zu einer hohen Artenvielfalt beitragen. Der Schutzzweck des LSG liegt ausdrücklich auch im Wert der Landschaft für die Erholung begründet.

Die überplante Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist auf Grund dessen nicht von den Verboten gemäß § 6 der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (GBl. DDR 1990, SDr. 1472) betroffen.

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet in süd-östlicher Richtung befindet sich das Special Protection Area (Vogelschutzgebiet) (SPA) Schorfheide-Chorin.

Das Naturschutzgebiet (NSG) Niederoderbruch befindet sich in ca. 450 m Entfernung westlich des Vorhabens.

Mögliche Einflüsse auf das Landschaftsschutzgebiet oder auf in der Nähe liegende Naturschutzgebiete lassen sich derzeit nicht erkennen.

## 5 Planungskonzept

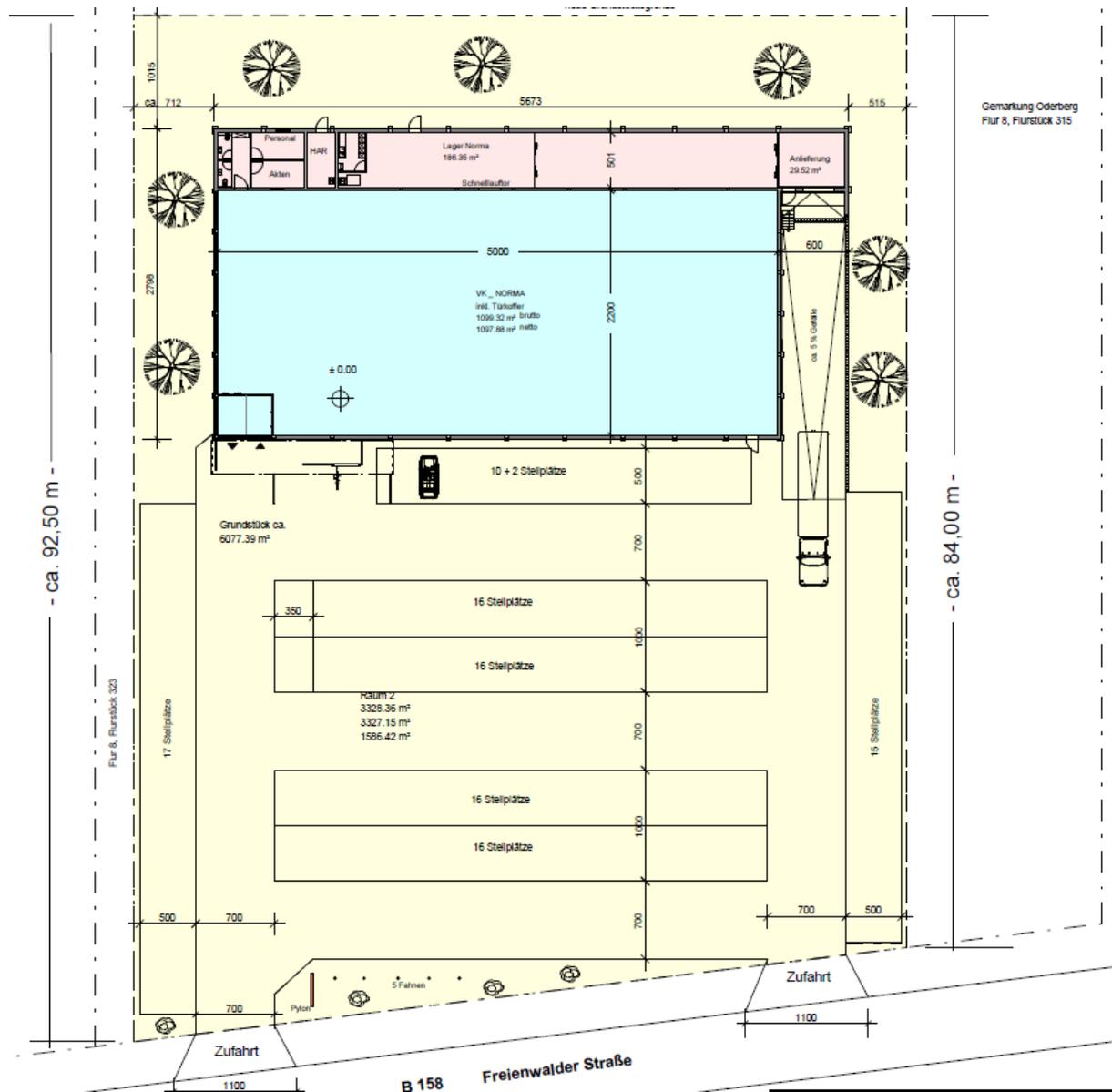


Abbildung 5: Lage der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets, DIE BAUDENKER Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (2020, nicht genordet)

Die bauliche und detailgetreue Umsetzung des in Abbildung 5 dargestellten Lageplans wird mit Hilfe des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet. Kernbestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Bebauungsplanzeichnung, die Begründung mitsamt der textlichen Festsetzungen sowie der Städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag).

### 5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet befindet sich an der Freienwalder Straße in Oderberg. Auf dem ebenen Gelände ist die Errichtung eines Nahversorgers und einem vorgelagerten Parkplatz geplant. Das Grundstück ist über zwei Zufahrten, welche beide an der Freienwalder Straße liegen, anfahrbar. Über das bestehende Straßennetz und die unmittelbar in der Umgebung liegenden Wohngebiete und Wohnnutzungen ist der Standort fußläufig erreichbar und sichert die Nahversorgung für die in der Umgebung, wie auch

innerhalb der Stadt Oderberg lebende Bevölkerung. Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Fahrradstellplatzanlagen unterstützen die Nahmobilität und die Erreichbarkeit der Einrichtung mit umweltschonenden Verkehrsmitteln wie z.B. dem Fahrrad.

Die Nahversorgungseinheit ist als eingeschossiger, rechteckiger Baukörper geplant. Vom Parkplatz, mit seinen mehr als 100 Kundenstellplätzen kommend, gelangt der Kunde auf der nord-westlichen Seite des Nahversorgers über den Eingang ins Gebäude. Die Anlieferung der Filiale erfolgt auf der südlichen Seite des Gebäudes außerhalb des Sichtfeldes der Kunden.

In den Randbereichen des Vorhabengebiets befinden sich zur Eingrünung und Abschlussbildung zahlreiche Grünflächen, die zu einer Einrahmung der geplanten Einheiten beitragen und für einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen sorgen.

## 6 Voraussichtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Hauptnutzungszweck Lebensmittelnaheversorgung zulässig.

Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des Ziels 2.12 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR):

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

**Begründung:** Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Einschränkung der Art der Einzelhandelsbetriebe als auch der Gesamtgröße der Verkaufsraumflächen (VK) orientieren sich an der allgemeinen Verträglichkeit zur Ortslage der Gemeinde und seiner regionalen Einordnung und an den Zielen der Raumordnung.

Hauptnutzungszweck innerhalb des SO „Einzelhandel“ ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Hauptnutzungszweck Lebensmittelmarkt / Nahversorgungsmarkt. Ergänzt werden die Nutzungszwecke um die den Einzelhandelsbetrieben zugehörigen Nebenanlagen, als auch technische Anlagen, Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräumen.

Die Verträglichkeitsanalyse großflächiger Einzelhandel, welche genauer in Kapitel 10.5 aufgeführt wird, untersucht die Auswirkungen einer potenziellen Neuansiedlung eines Nahversorgers in der Stadt Oderberg. Im Ergebnis der Analyse lässt sich feststellen, dass durch die Neuansiedlung keine städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Mit den geplanten, nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung ordnet sich das Vorhaben in die örtliche Versorgungsstruktur ein und verbessert die Nahversorgungsstruktur der Stadt Oderberg sowie der umliegenden Orte. Schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung können laut der Untersuchung ausgeschlossen werden.

Die Verkaufsfläche des Nahversorgers von ca. 1.300 m<sup>2</sup> entspricht dem Ziel 2.12 aus dem LEP HR. Die dort mit einem maximalen Wert von 1.500 m<sup>2</sup> festgelegte Obergrenze der Verkaufsfläche für Einzelhandelsvorhaben außerhalb von Zentralen Orten wird nicht überschritten. Darüber hinaus dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung, was sich auch den Festsetzungen über die zulässigen Sortimente entnehmen lässt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9 m über Bezugspunkt A festgesetzt.

**Begründung:** Die Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die zulässige bauliche Höhe wird mit maximal 9 m innerhalb des Baufensters als Obergrenze über dem Bezugspunkt A über NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt wird nach Erstellung des Vermessungsplans ergänzt. Die zulässige Bauhöhe entspricht dem Firstpunkt des Daches.

## 6.3 Bauweise

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO und 23 Abs. 3 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 60 m nicht überschreiten.

**Begründung:** Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die im § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegten 50 m zulässige maximale Länge von Gebäuden. In Abhängigkeit zur erforderlichen Anlagenform ermöglicht die getroffene Festsetzung diesen Planungsansatz im Sinne eines kompakten Baukörpers.

## 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

**Begründung:** Im Plangebiet wird aufgrund konkreter Bauabsichten ein Baufenster festgesetzt. Das zukünftige städtebauliche Bild lässt sich demzufolge ableiten. Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine eingeschränkte Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt. Dies dient der Sicherung einer geordneten Entwicklung.

## 6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO

Oberirdische, ebenerdige Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens für Stellplätze „St“ planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

**Begründung:** Die Anlage von Stellplätzen und Garagen erfolgt mit Blick auf die städtebauliche Ordnung innerhalb des Gebiets, die gestalterische Qualität sowie zur Reduktion von Abstellvorgängen im öffentlichen Raum. Die vorgesehenen Nutzungen bedingen Zu- und Abfahrtsverkehre, die innerhalb der Plangebietsflächen auf den festgesetzten Stellplatzflächen abgewickelt werden sollen. Die festgesetzten Stellplatzflächen innerhalb der Bebauungsplanzeichnung werden auch hier durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Es zeigt sich, dass nicht nur Pkw-Stellplätze, sondern auch Fahrradstellplätze umgesetzt werden, was der Nahversorgungsnutzung und der Stärkung des Umweltverbundes zu Gute kommt.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

*Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

## 7 Nachrichtliche Übernahmen

*Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

## 8 Flächenbilanz

SO Einzelhandel	6.074,38 m <sup>2</sup>
davon Maßnahmenfläche	882,93 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche	546,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.620,66 m<sup>2</sup></b>

## 9 Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein Umweltbericht erstellt, welcher die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB darlegt. Er bereitet das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht auf und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind. Als selbständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird der Umweltbericht gemäß des Planungsstandes fortgeschrieben. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) und dient als allgemein verständliche Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht liegt im Rahmen des Vorentwurfs noch nicht vor und wird zum 1. Entwurf erstellt. Hierfür sind bereits die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, einer Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung sowie einer Biotopkartierung vorgesehen.

### 9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 9.2 Rechtsgrundlagen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 9.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

9.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

9.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

9.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen / Monitoring

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

9.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

9.3.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen der Planung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **9.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **9.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **10 Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Auswirkungen auf den Verkehr**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **10.2 Auswirkungen auf Umwelt und Natur**

Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfungen untersucht und erläutert.

### **10.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Ackerfläche genutzt. Durch die Überplanung des Areals werden große Teile versiegelt oder teilversiegelt. Die versiegelten Flächen werden als Teil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

### **10.4 Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **10.5 Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur**

Durch die BBE Handelsberatung GmbH wurde im Rahmen des Vorhabens eine Wirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes NORMA in der Stadt Oderberg durchgeführt.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Wirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes NORMA in der Stadt Oderberg, BBE Handelsberatung GmbH (2021)

Im Ergebnis kommt die Analyse zu dem Schluss, dass infolge der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes NORMA in der Stadt Oderberg keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort ist in integrierter Lage im südlichen Stadtgebiet von Oderberg gelegen und schließt an die durchgehende Wohnbebauung entlang der Freienwalder Straße an. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aus und kann zukünftig sowohl wohnungsnahe, fußläufige Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet südlich der Wriezener Alten Oder als auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Stadtgebiet und umliegende Kommunen und Ortschaften übernehmen, welche selbst nur über unzureichende Versorgungsstrukturen verfügen.
- Der NORMA-Markt führt zukünftig als ausgeprägter Nahversorgungsstandort auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Das neue Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg weist den Standort als südlichen Nahversorgungsstandort, mit Fokus auf das südliche Stadtgebiet sowie die Kommunen Liepe und Niederfinow, aus. Eine städtebaulich angestrebte Nahversorgungsstruktur besteht zukünftig aus zwei Nahversorgungsstandorten, mit Funktionszuweisungen für den nördlichen und für den südlichen Versorgungsraum. Zusammen mit dem bestehenden Netto Marken-Discount als Nahversorgungsstandort Steinlager wird durch die Neuansiedlung insgesamt eine deutliche Verbesserung der bisher unzureichenden Nahversorgungsstruktur erreicht.
- Der Projektstandort befindet sich in integrierter Lage und weist eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit auf, sowohl per Pkw, zu Fuß, mit dem Rad als auch per ÖPNV.
- Aktuell ist im Einzugsgebiet ein Versorgungsdefizit mit einem Kaufkraftabfluss von rd. 10,0 Mio. € insbesondere in Richtung der drei umliegenden Mittelzentren zu konstatieren.
- Durch die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet (ca. 2,4 Mio. €) verbleiben die Umverteilungsquoten gegenüber Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet auf verträglichem Niveau. Es lassen sich in keinem Fall existenzielle Wirkungen für die Anbieter oder städtebaulich-relevante Auswirkungen für den Stadtkern Oderberg oder für die verbrauchernahe Versorgung ableiten.
- Das Planvorhaben ist im Rahmen des in Erstellung befindlichen gesamtstädtischen Nahversorgungskonzeptes, welches den Projektstandort als Nahversorgungsstandort definiert, mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Planvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Oderberg einordnet und die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet und umliegender Kommunen und Orte deutlich verbessert. Schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung können ausgeschlossen werden.

## 11 Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB abgeschlossen werden.

## 12 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).