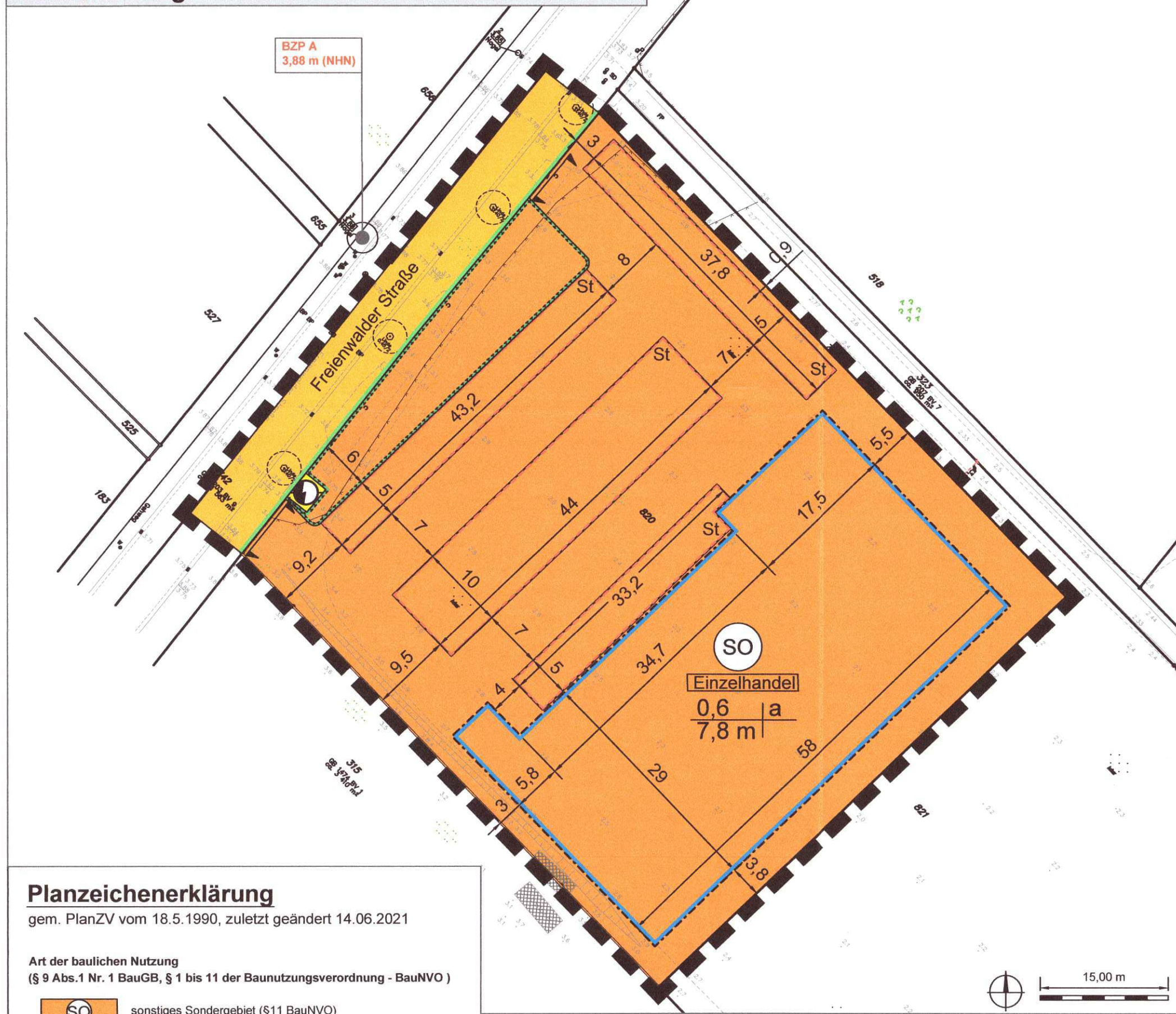


# Bebauungsplan "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

gem. PlanZV vom 18.5.1990, zuletzt geändert 14.06.2021

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

- SO sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
- Einzelhandel Zweckbestimmung: Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise gem. TF3

Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlage (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Versorgungsanlage
- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Aufwertung von Lebensräumen/Habitaten der Zauneidechsen (Lacerta agilis) und Blindschleichen (Anguis fragilis).

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Zweckbestimmung: Stellplatzanlagen
- BZP A Höhenangabe als Bezugspunkt in Meter über NHN in DHHN 2016 mit Ordnungsbuchstabe.

Planunterlage

- vorhandene bauliche Anlagen
- 432 Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
- 20,00 Bemaßungen in m
- Bäume

Nutzungsschablone:

- |       |   |                                   |          |
|-------|---|-----------------------------------|----------|
| 0,6   | a | Grundflächenzahl                  | Bauweise |
| 7,8 m |   | Höhenangabe in Meter über BZP (A) |          |

## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

TF 1

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

Zulässig sind auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Ziel 2.12 (1) aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR):

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

Auf maximal 25% der Verkaufsfläche sind Randsortimente zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

TF 2

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 7,80 m als Obergrenze über dem Bezugspunkt (BZP) A festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe entspricht dem Firstpunkt des Daches. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 Bauweise

TF 3

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO und 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Fläche für Stellplätze und Garagen

TF 4

Oberirdische, ebenerdige Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens für Stellplätze „St“ planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

4. Örtliche Bauvorschriften

TF 5

Als Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Ein Pylon mit einer Höhe von maximal 6 m über BZP A,
- Bis zu 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,50 m über BZP A.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

## Hinweise

Hinweis 1: Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Hinweis 2: Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des BbgWG § 54 Abs. 4 Satz 1 zur Versickerung gebracht werden. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) entsprechend WHG § 73 Abs. 1 Satz 1.

Hinweis 3: Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Diese Hinweise dienen dem Schutz der besonders geschützten Tierarten. Artenschutzbelange sind auf der Baugenehmigungsebene zwingend beachtlich. Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen auf dem Grünstreifen: Fällungen außerhalb der Brutzeit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Fortführung regelmäßiger Bewirtschaftung bzw. Mahd der Baubereiche zur Vergrünerung von Brutvögeln. Zeitraum: 01. März bis Baubeginn. Kontrolle des Baufeldes auf Bodenbrüter unmittelbar (maximal 1 Woche) vor Baubeginn. Durchgängig bis zum Baubeginn Fortführung der regelmäßigen Bewirtschaftung des Ackers und Mahd der unmittelbaren Baubereiche im Grünstreifen entlang der Freienwalder Straße (Zufahrten) zur Vergrünerung hin in nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche. Vor Baubeginn Installation eines mobilen Reptilien- und Amphibien-Schutzzauns (Folienzaun) um das gesamte Baufeld, um das Einwandern in von Baumaßnahmen betroffene Bereiche zu verhindern. Schutz und Erhalt großer Teile des Grünstreifens entlang der Freienwalder Straße als Reptilien-Lebensraum. Reptiliengerechte extensive Pflege des vorgesehenen Grünstreifens zwischen vorhandenem, besiedeltem Straßensaum und Marktgelände und damit in diesem Bereich Herstellung neuer Habitatflächen. Diese Fläche ist nur einmal jährlich ab Oktober zu mähen.

Hinweis 4: Hinweis zu Bodendenkmalen

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## Verfahrensvermerke

1. Die Vertreter der Stadt Oderberg haben in der Sitzung am 14.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt der Stadt Oderberg vom 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Britz, den 18.07.2024

Amtsleiter

2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 27.04.2021 gemäß Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden.

Britz, den 18.07.2024

Amtsleiter

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 30.11.2021 bis einschließlich 04.01.2022 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Britz, den 18.07.2024

Amtsleiter

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis einschließlich 11.04.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen eingebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Britz, den 18.07.2024

Amtsleiter

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Britz, den 18.07.2024

Amtsleiter

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am 21.02.2024 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2024 gebilligt.

Britz, den 18.07.2024

Amtsleiter

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 28.08.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Eberswalde, den 23.07.2024

Vermesser

8. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" für die Stadt Oderberg am 02.07.2024 genehmigt.

Eberswalde, den 25.07.2024

Höhere Verwaltungsbehörde

9. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Britz, den 29.07.2024

Amtsleiter

10. Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt des Amtes Britz-Chorin-Oderberg vom 30.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln von Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.08.2024 in Kraft getreten.

Britz, den 02.09.2024

Amtsleiter

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

## Übersichtsplan Geltungsbereich

(ohne Maßstabsangabe)



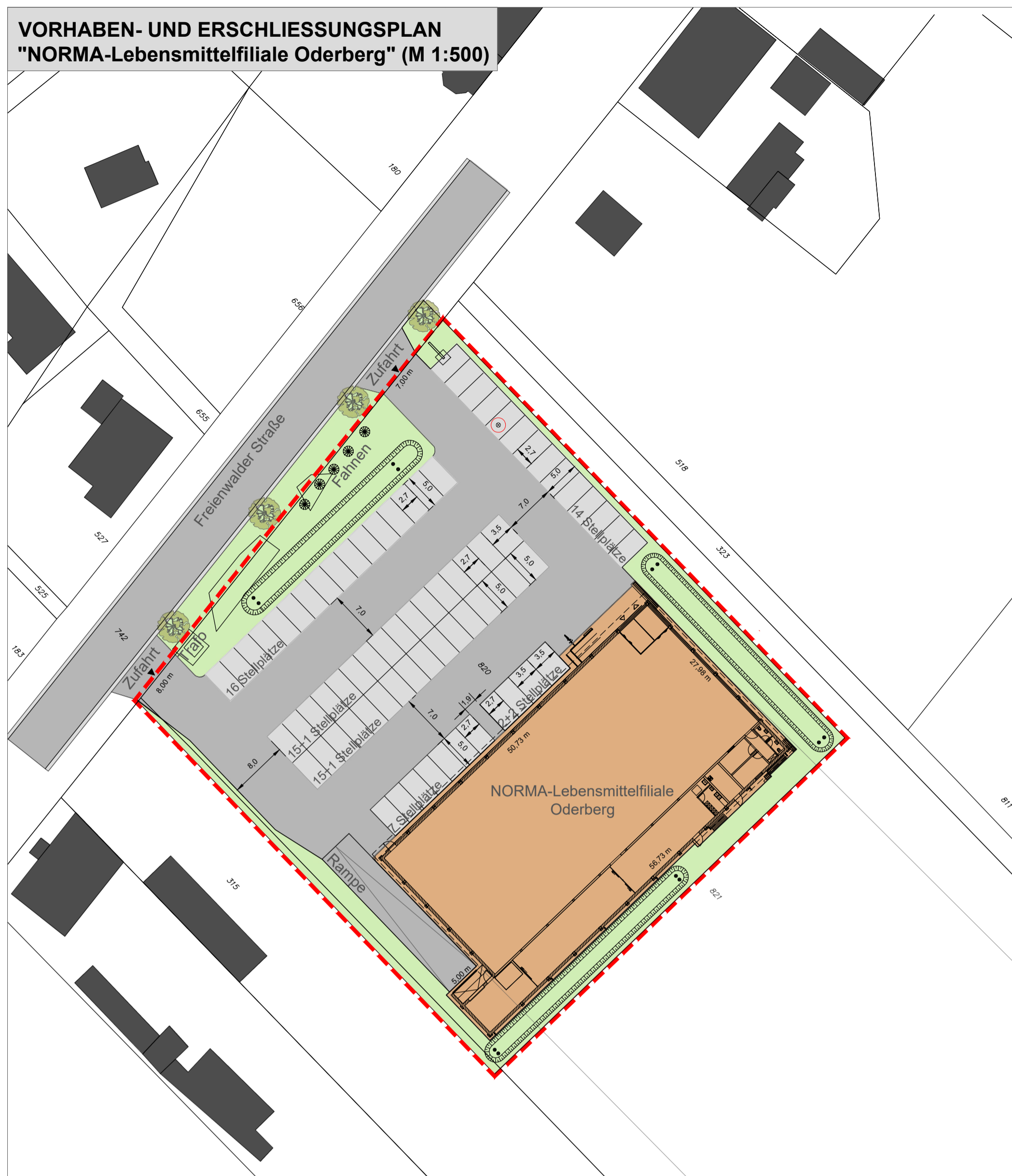
Quelle: Geobasis-DE/LGB 2022

## Stadt Oderberg Bebauungsplan "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg"

- Maßstab: 1:500
- Bearbeitungsstand: Januar 2024 - Satzungsfassung mit redaktioneller Korrektur von Juli 2024
- Kartogrundlage: Vermessungsbüro Riesebeck, Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde, Stand: August 2023
- Gemarkung: Oderberg, Flur 8, Flurstück 820 und Flurstück 742 (teilweise)
- Verwaltung: Stadt Oderberg vertreten durch Amt Britz-Chorin-Oderberg, Eisenwerkstraße 11, 16230 Britz
- Bearbeitung: FIRU mbH, Berliner Straße 10, 13187 Berlin



**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
"NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" (M 1:500)**



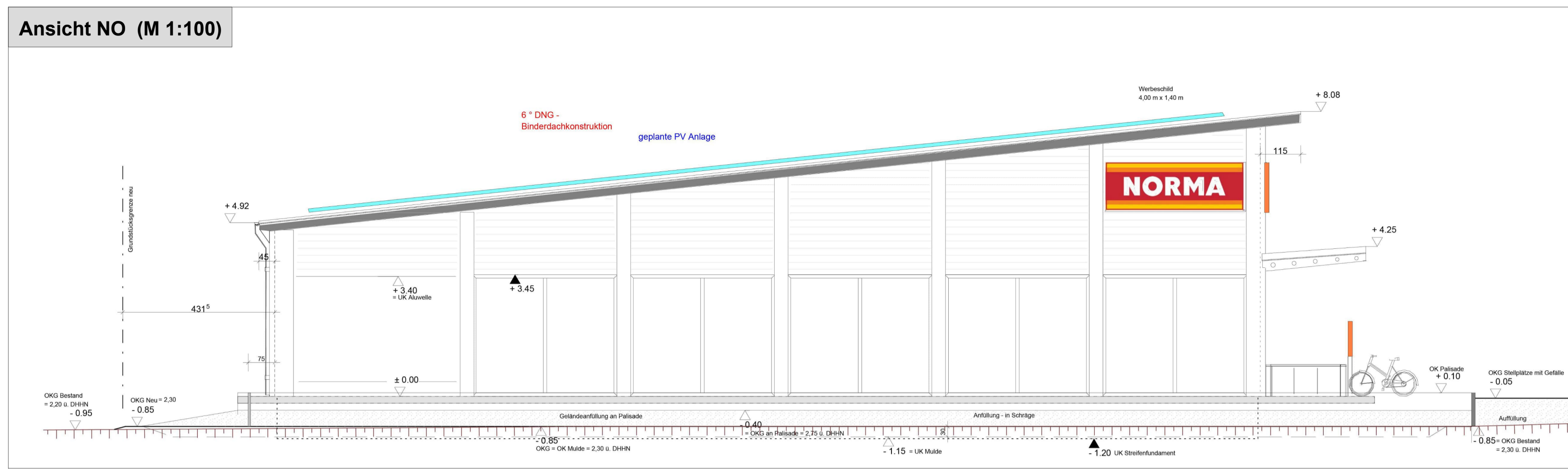
**Perspektive Richtung Süd (ohne Maßstab)**



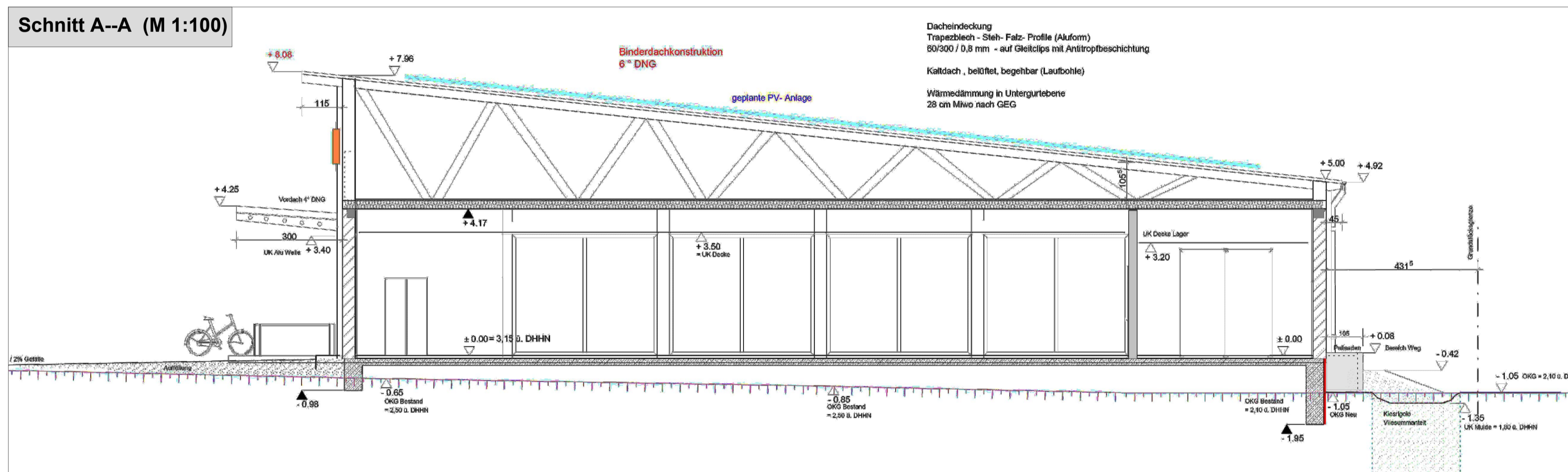
**Perspektive Richtung Nord (ohne Maßstab)**



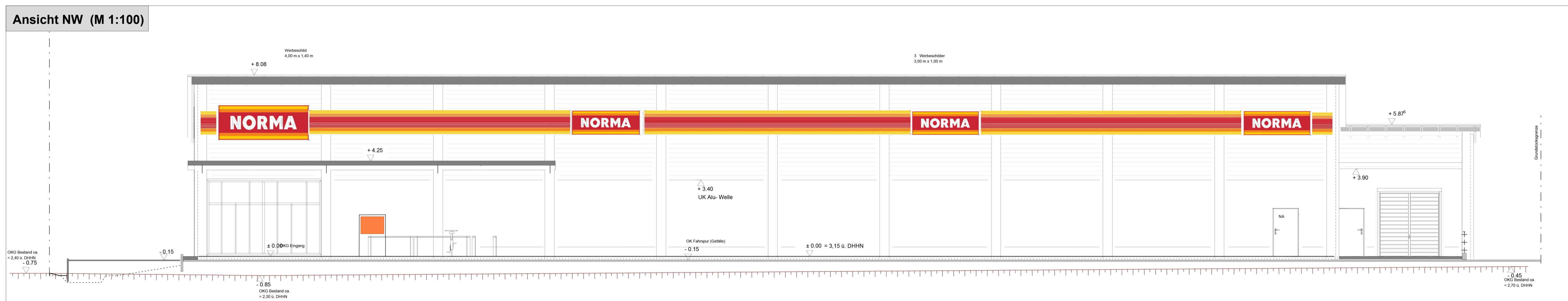
**Ansicht NO (M 1:100)**



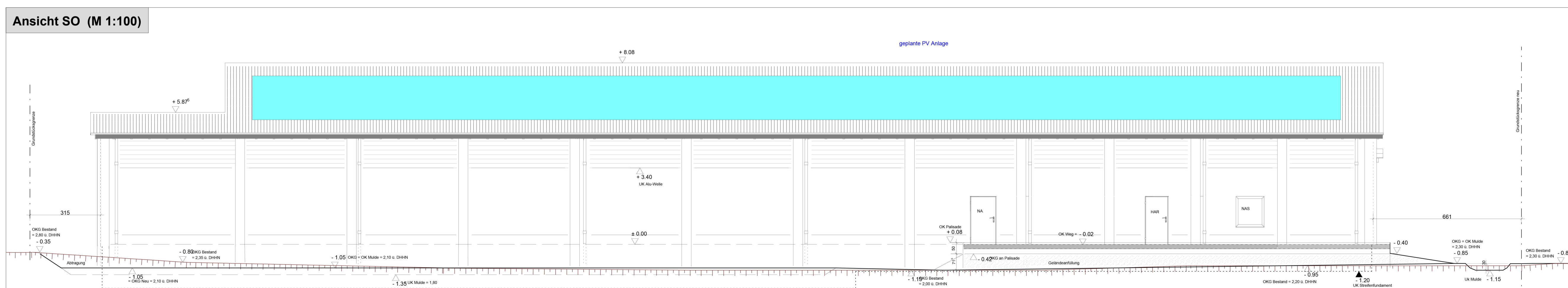
**Schnitt A-A (M 1:100)**



**Ansicht NW (M 1:100)**

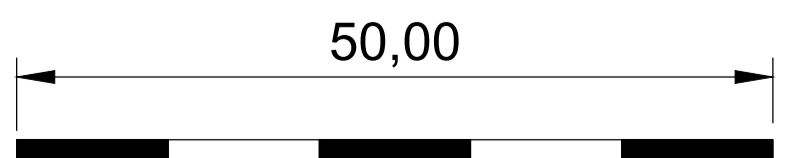
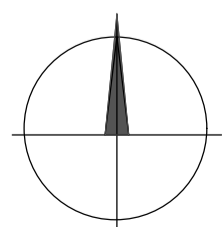


**Ansicht SO (M 1:100)**



**Planzeichenerklärung**

- Gebäude
- PKW-Stellplätze
- Wege - gepflasterte Flächen
- Zufahrt
- Straße
- Grünflächen
- vorhandene bauliche Anlagen
- Bäume
- Fahnen
- Pylon
- Mulde (Teil des Mulden-Rigolen-Systems)
- Trafo
- Abflußlose SW-Sammelgrube
- Abmessung im Meter
- Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan



**Übersichtsplan Geltungsbereich**



(ohne Maßstabsangabe) Quelle: Geoportal Sachsen (2022), Datengrundlage: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoN)\_date=2.9. URL: <http://geoportal.sachsen.de/geobase.html>

**NORMA  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
"NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg"**

**Bearbeitungsstand:** August 2023  
**Gemarkung:** Oderberg, Flur 8, Flurstück 820  
**Vorhabenträger:** MGR Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG  
 vertreten durch  
 NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG  
 Möbel-Hübner Str. 1  
 16356 Ahrensfelde  
**Verwaltung:** Stadt Oderberg vertreten durch  
 Amt Britz-Chorin-Oderberg  
 Eisenwerksstraße 11  
 16230 Britz  
**Bearbeitung:** Firu mbH  
 Berliner Straße 10  
 13187 Berlin





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

**Stadt Oderberg**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

# **„NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“**

---

### **Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Planstand: **Satzungsfassung** | Januar 2024

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>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>6</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung .....	6
2.2	Ziele der Planung .....	7
2.3	Verfahren .....	7
2.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	7
<b>3</b>	<b>Planungsrecht und Fachplanungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Bebauungspläne.....	9
3.4	Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg .....	9
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>13</b>
4.1	Bebauungsstruktur und Umfeld des Plangebietes .....	13
4.2	Verkehr .....	13
4.3	Technische Infrastruktur.....	14
4.4	Löschwasser .....	14
4.5	Natur und Landschaft .....	14
4.6	Oberflächenwasser .....	14
4.7	Hochwasser.....	14
4.8	Altlasten .....	14
4.9	Denkmalschutz.....	15
4.10	Schutzgebiete.....	15
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>16</b>
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	16
5.2	Immissionsschutz .....	19
5.3	Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	21
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
6.2.1	Höhe Baulicher Anlagen .....	24
6.2.2	Bauweise .....	24
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	24
6.3	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	24
6.4	Verkehrsflächen .....	25



6.5	Versorgungsflächen .....	25
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
6.7	Örtliche Bauvorschriften .....	26
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
8.1	Veranlassung .....	27
8.1.1	Anlass .....	27
8.1.2	Kurzdarstellung von Lage, Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....	27
8.1.3	Rechtlicher Rahmen und fachplanerische Bedingungen .....	30
8.2	Beschreibung des Umweltzustandes .....	32
8.2.1	Beschreibung des Plangebietes und des Untersuchungsraumes .....	32
8.2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	32
8.3	Bewertung der Umweltauswirkungen .....	37
8.3.1	Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung .....	37
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	43
8.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	43
8.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	44
8.5	Weitere Angaben zur Umweltprüfung .....	44
8.5.1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken .....	44
8.5.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring) .....	45
8.5.3	Erforderliche Sondergutachten .....	45
8.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	45
8.7	Quellen / Literatur .....	47
8.8	Anhang .....	48
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>48</b>
9.1	Auswirkungen auf den Verkehr .....	48
9.2	Auswirkungen auf Umwelt und Natur .....	48
9.3	Auswirkungen auf die Landwirtschaft .....	48
9.4	Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur .....	48
9.5	Auswirkungen auf Schutzgebiete (Biosphärenreservat) .....	49
<b>10</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>56</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise ohne Festsetzungscharakter und Kennzeichnungen .....</b>	<b>56</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>58</b>
<b>13</b>	<b>Quellen/Anlagen .....</b>	<b>58</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet in der Ortslage (Geobasis-DE/LGB 2021).....	5
Abbildung 2: Geltungsbereich, Luftbild mit Flurstücken (Geobasis-DE/LGB 2021).....	6
Abbildung 3: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Stadtgebiet (BBE Handelsberatung GmbH 2021) .....	10
Abbildung 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung (BBE Handelsberatung GmbH 2021) .....	11
Abbildung 5: Lageplan, DIE BAUDENKER Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (2022) .....	16
Abbildung 6: Systemschnitt Mulde, ISW - Ingenieurbüro S. Wolf 2023.....	18
Abbildung 7: Außenanlage- und Entwässerungsplan, ISW - Ingenieurbüro S. Wolf 2023.....	19
Abbildung 8: Beurteilungspegel, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG .....	20
Abbildung 9: Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel (Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr), mit Zuschlag für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (1. OG)), Wölfel Engineering GmbH + Co. KG .....	21
Abbildung 10: Plangebiet, Dr. Marx Ingenieure GmbH 2022.....	27
Abbildung 11: Übersichtskarte zur Lage des Untersuchungsraumes, Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0.....	28
Abbildung 12: Luftbild mit Geltungsbereich (rote Linie), Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0 .....	29

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet vorkommende Biotoptypen .....	32
Tabelle 2: Übersicht nachgewiesener Vogelarten, Schutzstatus, Rote Liste .....	33
Tabelle 3: Übersicht nachgewiesene Reptilien, Schutzstatus, Rote Liste .....	34
Tabelle 4: Übersicht nachgewiesene Amphibien, Schutzstatus, Rote Liste.....	35
Tabelle 5: Versiegelungsbilanz (Konflikt B1).....	40
Tabelle 6: Einordnung des Vorhabens in Bezug auf die Schutzzwecke des Biosphärenreservats.....	53



## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Landkreises Barnim sowie im Nordosten 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.

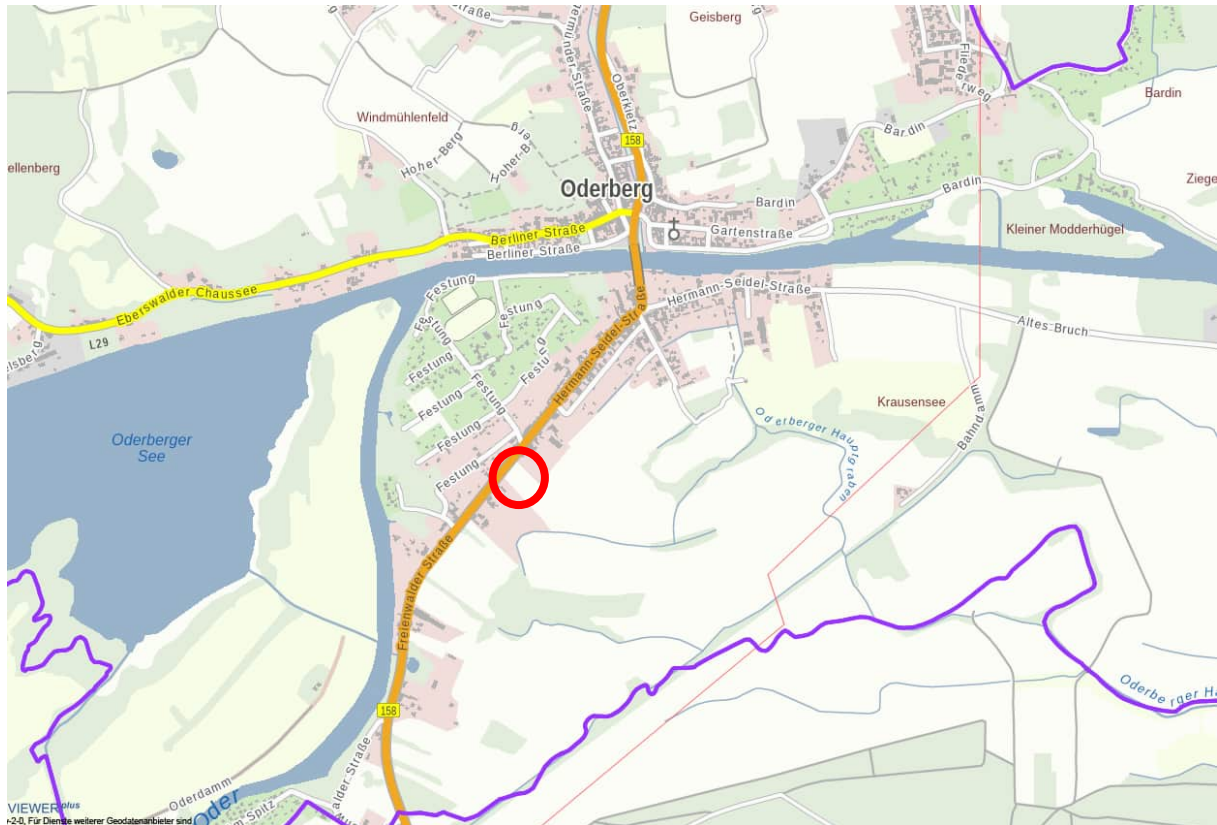


Abbildung 1: Plangebiet in der Ortslage (Geobasis-DE/LGB 2021)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“ Freienwalder Str. 20 (Flurstück 820 und Flurstück 742 (teilw.), Flur 8, Gemarkung Oderberg) umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straßenmitte der Bundesstraße 158 (Freienwalder Straße, Flurstück 742),
- im Nordosten, Osten und Südosten durch das Flurstück 821 und
- im Südwesten durch das Flurstück 315.



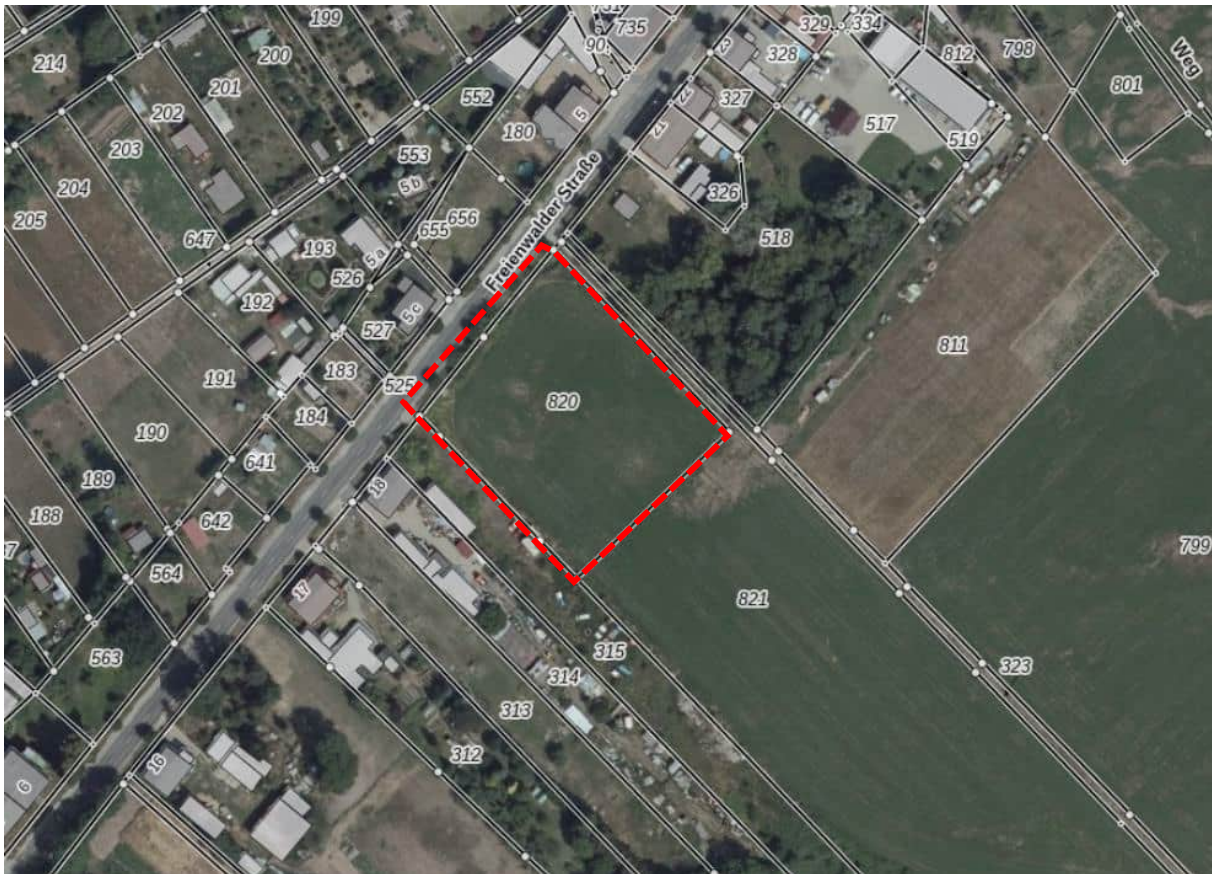


Abbildung 2: Geltungsbereich, Luftbild mit Flurstücken (Geobasis-DE/LGB 2021)

## 2 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Oderberg, Flur 8, Flurstück 820 und Flurstück 742 (teilw.) an der Freienwalder Straße in der Stadt Oderberg ist die Errichtung eines NORMA-Lebensmarktes 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. Die Nahversorgungslücke innerhalb der Ortslage wird durch die Neuansiedlung des Nahversorgers 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 Stadtverwaltung um Prüfung einer Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Flurstücks 820 gebeten. Die Verkaufsraumflächen betragen insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen 74 Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr.

Die geeignete Lage des Grundstücks in der Stadt und die gute Anbindung durch die angrenzende Bundesstraße 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 wurde 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	Amtsblatt Nr. 11/2021 vom 26.11.2021
Frühzeitige Planauslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30.11.2021 – 04.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	10.11.2021 – 15.12.2021
<b>Billigungs-/Auslegungsbeschluss</b>	<b>01.02.2023</b>
Öffentliche Bekanntmachung	09.02.2023
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.03.2023 – 11.04.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	06.03.2023 – 11.04.2023

## 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.

Für den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2022) erfolgte im Zeitraum 1. August 2022 bis zum 4. Oktober 2022 die öffentliche Auslegung. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten. Der Bereich des B-Plans liegt im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Grundsatz G 7.1). In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz soll das Risiko einer Überflutung besonders berücksichtigt werden. Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

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 wurde am 29.06.2022 von der Stadtverordnetenversammlung Oderberg beschlossen (Beschluss-Nr.: OD-042/2022). 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

---

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



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).



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).

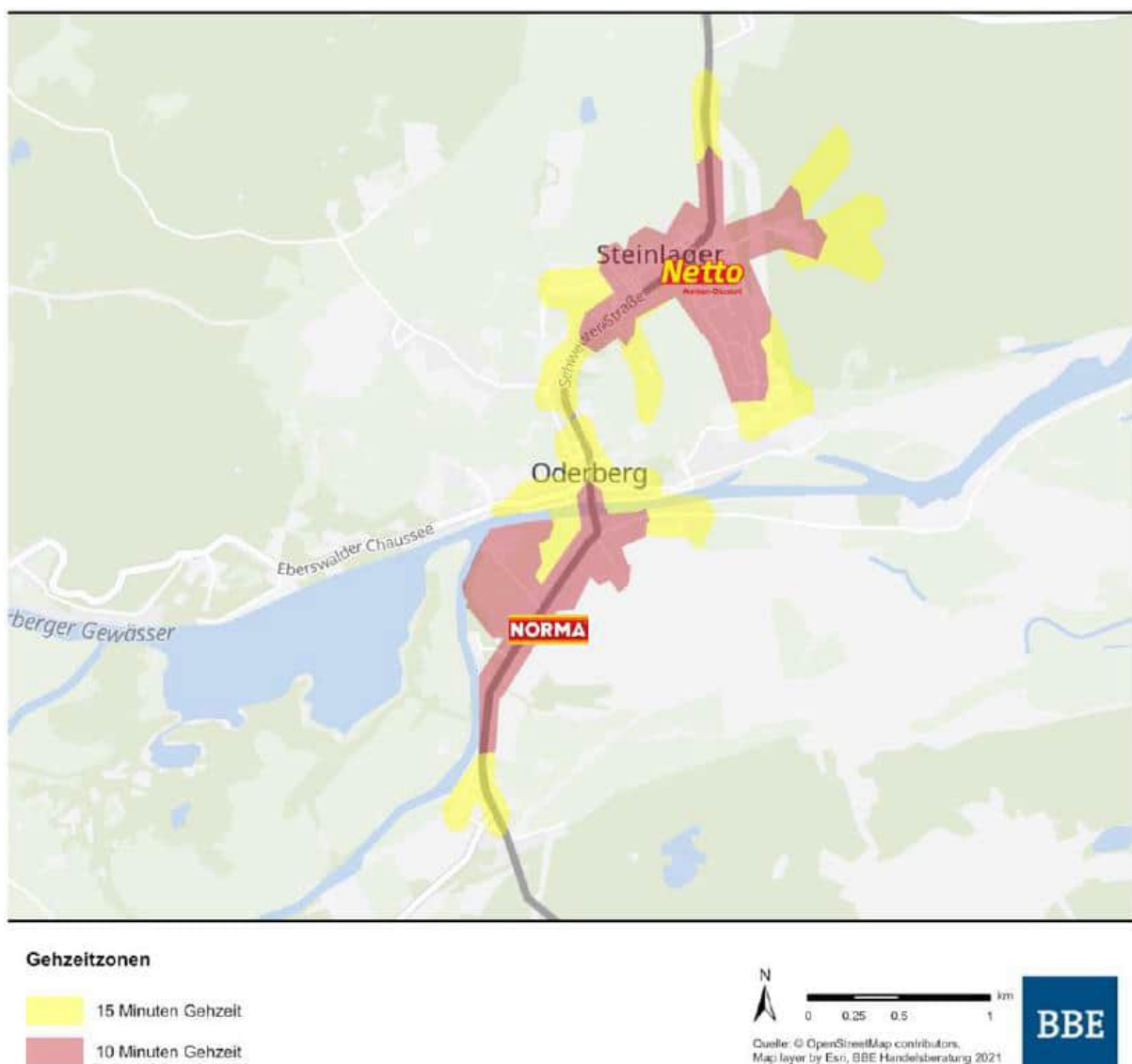


Abbildung 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung (BBE Handelsberatung GmbH 2021)



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.

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 am 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 Baustruktur 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 nordwestlicher 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 nordöstlich 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.

Innerhalb des Plangebiets an der B158 befindet sich ein Trafo der e.dis im Bestand. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **4.4 Löschwasser**

Gemäß Auskunft über Löschwasserentnahmestellen vom 23.01.2023 befinden sich 2 Unterflurhydranten im Umkreis von 300 m vom Plangebiet, welche im Brandfall genutzt werden können.

Nach Informationen der Brandschutzdienststelle des Landkreis Barnim, wird durch den zuständigen Sachbearbeiter eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als erforderlich angesehen. Für 2 h sind somit 192 m<sup>3</sup> bereitzuhalten.

Durch die vorhandenen Leitungen/Hydranten im Umkreis von 300 m können 60 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden. Die übrige Löschwassermenge kann nur über das offene Gewässer „Alte Oder“ bezogen werden. Die Entfernung zum Gewässer liegt zwischen 400 bis 500 m. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle und aus gutachterlicher Sicht kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

#### **4.5 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.

#### **4.6 Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

#### **4.7 Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikobereichs HQextrem (Wiederkehrintervall 200 Jahre) des Flussgebiets Oder mit Nebengewässern.

#### **4.8 Altlasten**

Im Plangebiet liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte für Altlasten vor.

#### 4.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

#### 4.10 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 ist demnach auch Teil des Landschaftsschutzgebiets von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (GBl. DDR 1990, SDr. 1472). Für das Vorhaben ist daher eine Befreiung von den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebiets gem. § 67 BNatSchG erforderlich. Die Befreiung selbst kann erst im Zusammenhang mit den konkreten Baumaßnahmen erteilt werden. Der Bebauungsplan plant mit dem Satzungsbeschluss „in die Befreiungslage“. Im Rahmen des Bebauungsplans ist allerdings zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt sind.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.01.2024 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 6 der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin für den Bebauungsplan „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“ vorliegen (siehe auch Kapitel 9.5). Dem Inkrafttreten des Bebauungsplans stehen die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets bzw. Biosphärenreservats damit nicht entgegen.

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet in südöstlicher 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 in der Nähe liegende Naturschutzgebiete lassen sich nicht erkennen.



## 5 Planungskonzept

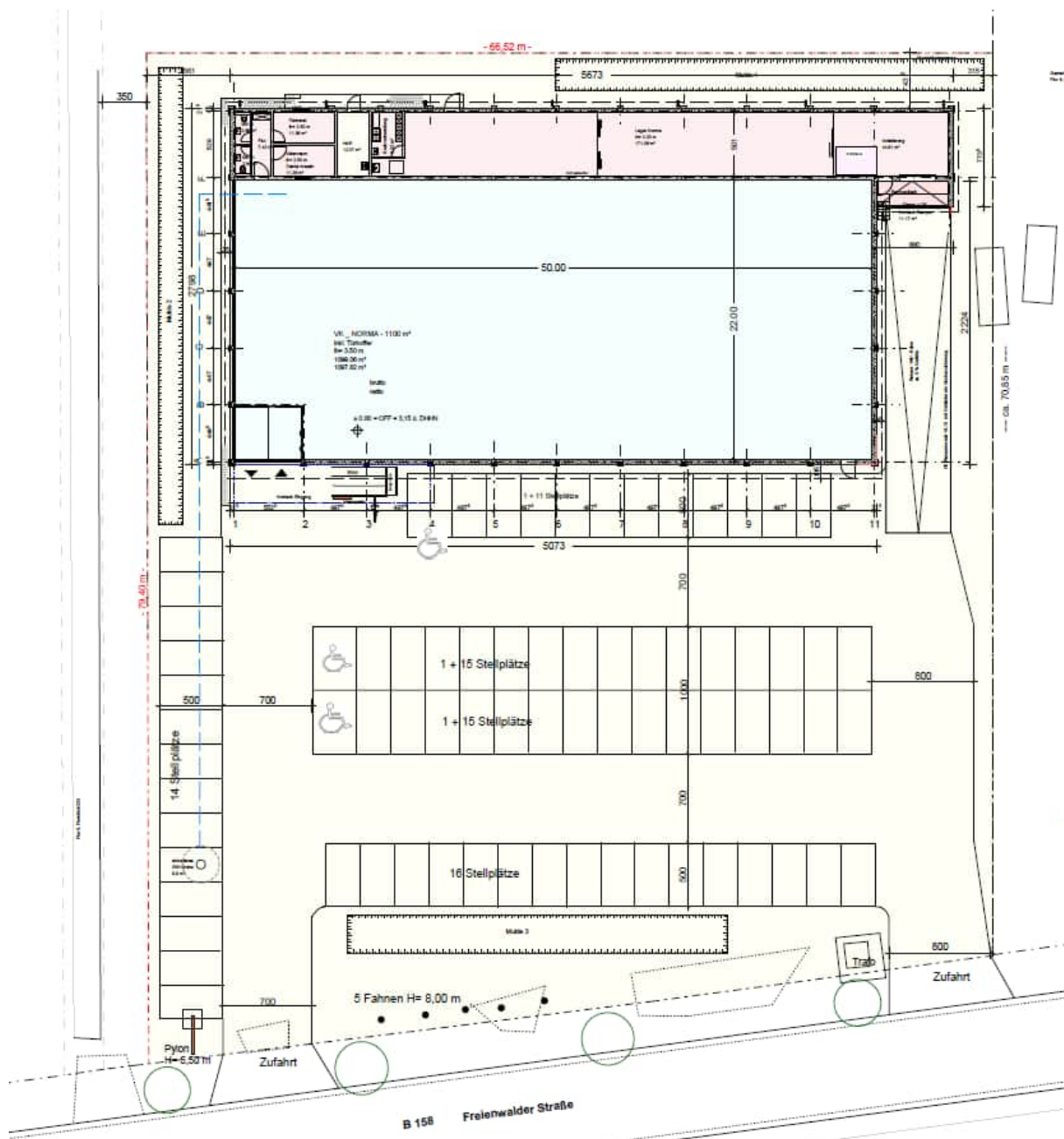


Abbildung 5: Lageplan, DIE BAUDENKER Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (2022)

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 mit 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 70 Kundenstellplätzen kommend, gelangt der Kunde auf der nordwestlichen 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 Grünstrukturen, die zu einer Einrahmung der geplanten Einheiten beitragen und für einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen sorgen.

Gemäß Stellplatzsatzung Oderberg ist je 20 m<sup>2</sup> BGF ein Stellplatz zu erbringen. Im Fall des Norma Marktes beläuft sich die BGF auf ca. 1.470 m<sup>2</sup>. Dementsprechend sind 74 Stellplätze zu erbringen. Hiervon werden 3 Stellplätze barrierefrei mit einer Abmessung von 3,50 m x 5,00 m hergestellt. Die restlichen 71 Stellplätze verfügen über eine Abmessung von 2,70 m x 5,00 m. Darüber hinaus sind neben dem Eingangsbereich des Marktes Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

#### Entwässerung

Das Gebäude wurde mit einer OK FF von 3,15m ü NHN im Mittel 1 m über dem derzeitigen Gelände angeordnet.

Da der anstehende Boden für eine Versickerung nicht geeignet ist (siehe Baugrundgutachten), soll der Boden großflächig ausgetauscht werden gegen versickerungsfähiges Material. Um die Mächtigkeit dieser Schicht dimensionieren zu können, wurde in dem Berechnungsprogramm eine Kiesrigole angesetzt.

Das Regenwasser der Dachflächen fließt direkt in die Mulde (M1) hinter dem Markt.

Die Fallrohre FR1-FR3 werden an die Rohrleitung angeschlossen und in die Mulde M1 geführt. Die Fallrohre FR4-FR6 haben einen oberirdischen Auslauf in die Mulde M1.

Die zwei Rinnen in der Rampe sind an den Pumpenschacht PS1 angeschlossen und entwässern dann ebenfalls in freiem Auslauf in die Mulde M1.

Die Park- und Fahrflächen entwässern in Straßenabläufe und leiten das Wasser über Rohrleitungen in die Pumpenschächte PS2 und PS3 und laufen dann in die Mulden M2 und M3.

Um ein Überstauen der Mulden bei Starkregen zu verhindern, wurden je Mulde 4 Muldenüberlaufschächte angeordnet, die das Regenwasser über je 2 Stränge Versickerungsrohr DN 200 in den versickerungsfähigen Austauschboden ableiten.

Zur Reinigung des anfallenden Regenwassers (einschließlich Rückhaltung von Leichtstoffen) auf den Verkehrsflächen werden die Straßenabläufe mit einem Innolet-System ausgerüstet.

In der Rampe für die Anlieferung werden 2 Rinnen a 5,00 m mit dem Drainfix Clean 400 hergestellt.



## Schnitt Mulde M2

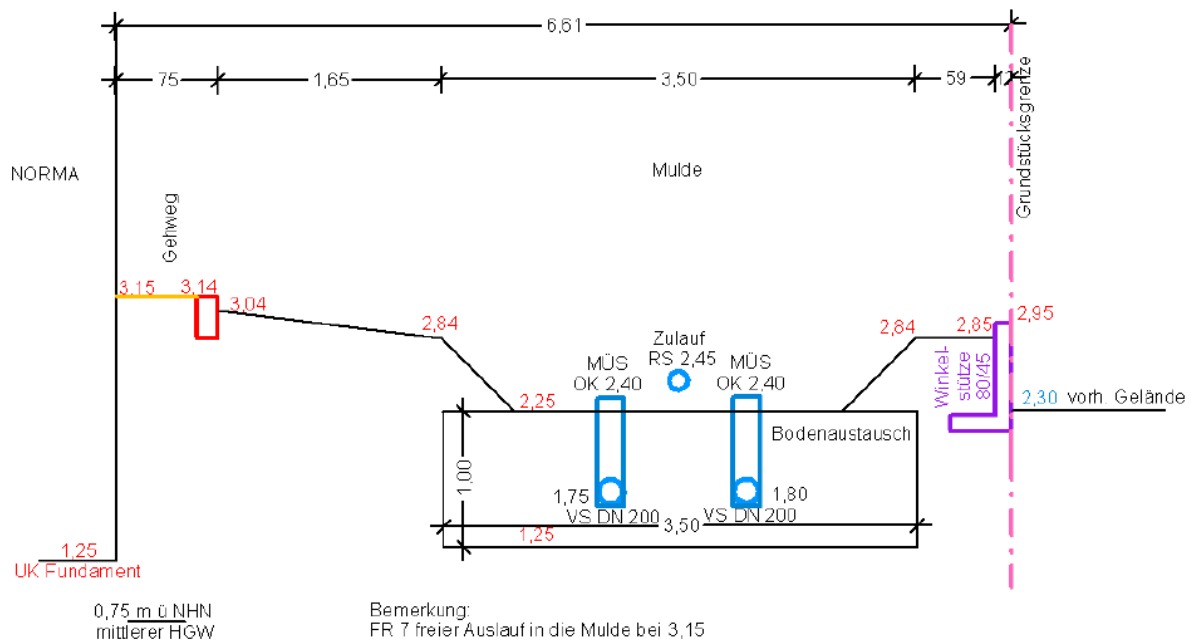


Abbildung 6: Systemschnitt Mulde, ISW - Ingenieurbüro S. Wolf 2023

Für die Schmutzwasserentsorgung ist eine Abflusslose SW-Sammelgrube (9,9 m<sup>3</sup>) im Bereich der 14 Stellplätze neben der Zufahrt vorgesehen.

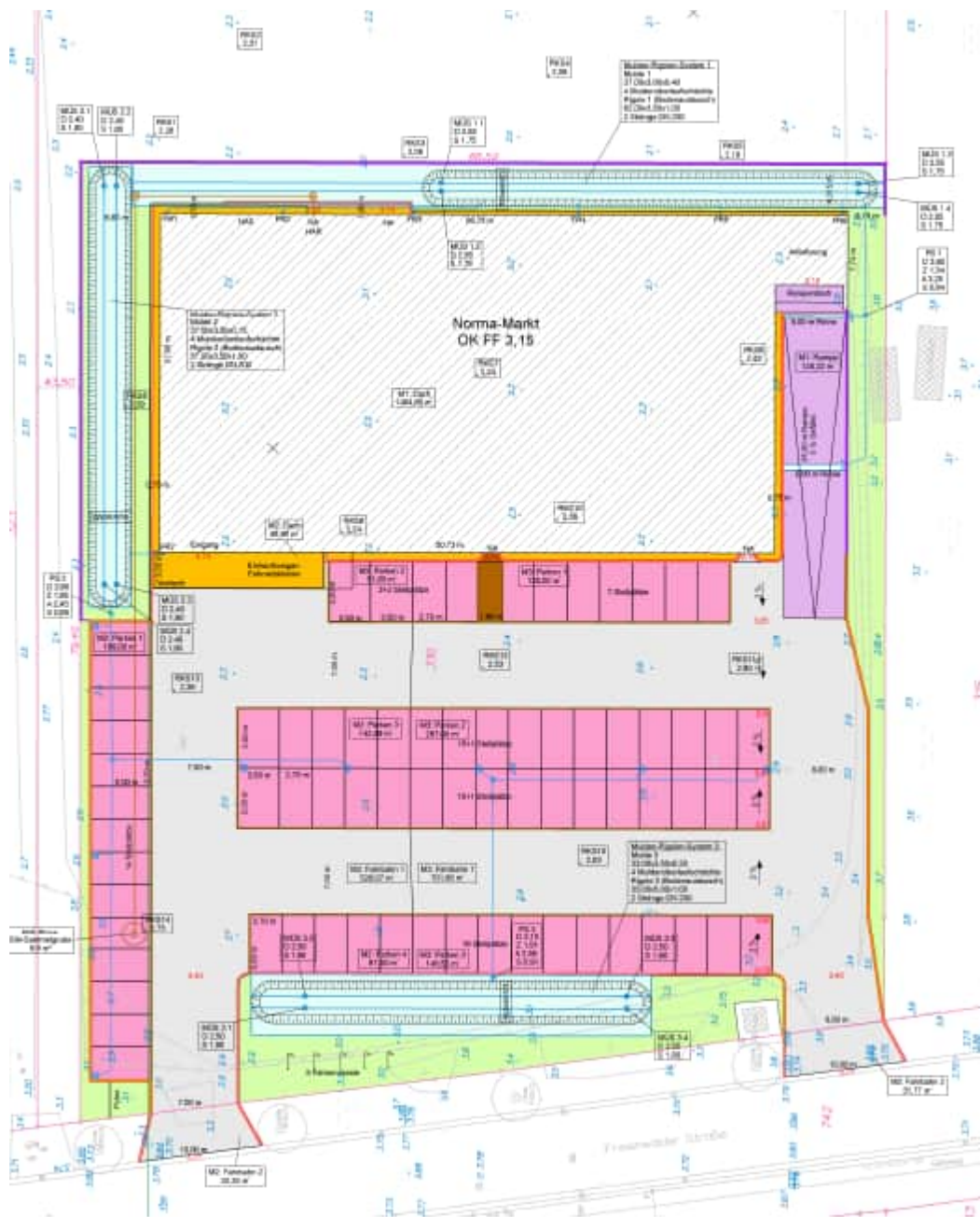


Abbildung 7: Außenanlage- und Entwässerungsplan, ISW - Ingenieurbüro S. Wolf 2023

## 5.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine „Schallimmissionsprognose Gewerbelärm“ von der Wölfel Engineering GmbH durchgeführt.

In der Umgebung des Plangebietes liegen nördlich, östlich und südlich zu schützende Nutzungen. Für Oderberg liegt derzeit kein Flächennutzungsplan vor, aus dem sich Rückschlüsse auf deren Schutzanspruch ableiten ließen. Bei der Bewertung der Nutzung in der Umgebung wurde der Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten (WA) angenommen. Folglich sind in der bestehenden Umgebungsbebauung gemäß BauNVO /5/ nur das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig. Außer der etwa 90 m nördlich des Plangebietes liegenden Kfz-Werkstatt sind keine weiteren Betriebe zu erwarten.



Als maßgeblich zu untersuchende Immissionsorte in der Nachbarschaft wurden die nächstgelegenen Wohngebäude gewählt. Die Immissionspunkte an Gebäuden wurden jeweils an den dem Plangrundstück zugewandten Fassaden gewählt. Eine Überprüfung, ob hier tatsächlich Immissionsorte mit Schutzanspruch im Sinne der TA Lärm /8/ vorliegen, erfolgte nicht.

Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen bis zu einer Entfernung von 500 m wurden bei der Untersuchung berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurden die zu erwartenden Liefer- und Pkw-Verkehre sowie genutzten Einkaufswagen nach den Angaben des Vorhabenträgers überschlägig berechnet.

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		IRW der TA Lärm in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP 1 Freienwalder Str. 18	54	-*	55	40
IP 2 Freienwalder Str. 5c	54	-*		
IP 3 Freienwalder Str. 21	48	-*		

\*Gasrückkühler nicht wahrnehmbar

Abbildung 8: Beurteilungspegel, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

Die Berechnung zeigt, dass mit den berücksichtigten Rahmenbedingungen die ermittelten Beurteilungspegel des geplanten Lebensmittelmarktes die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Tag an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 1 dB unterschreiten, an weiter entfernt liegenden Immissionsorten werden die IRW deutlich unterschritten.

Nachts sind – abgesehen vom ggf. erforderlichen Betrieb technischer Aggregate – keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen und die Beurteilungspegel aus deren Betrieb unterschreiten die jeweils zulässigen IRW der TA Lärm an allen Immissionsorten erheblich.

Insgesamt liegen die berücksichtigten Rahmenbedingungen und damit auch die Berechnungsergebnisse auf der sicheren Seite, da in der Berechnung z. B. ein Tag mit sehr viel Liefertätigkeit sowie höhere Vorgangszahlen von Kunden-Pkw als vom Vorhabenträger erwartet angesetzt wurden.

Spitzenpegelereignisse sind am Tag als unkritisch zu bewerten. Während der Nacht sind keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen und somit keine Spitzenpegelereignisse zu erwarten.

Folglich sind in der Umgebung des Plangebietes mit den vorliegenden Planungen keine Lärmkonflikte aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

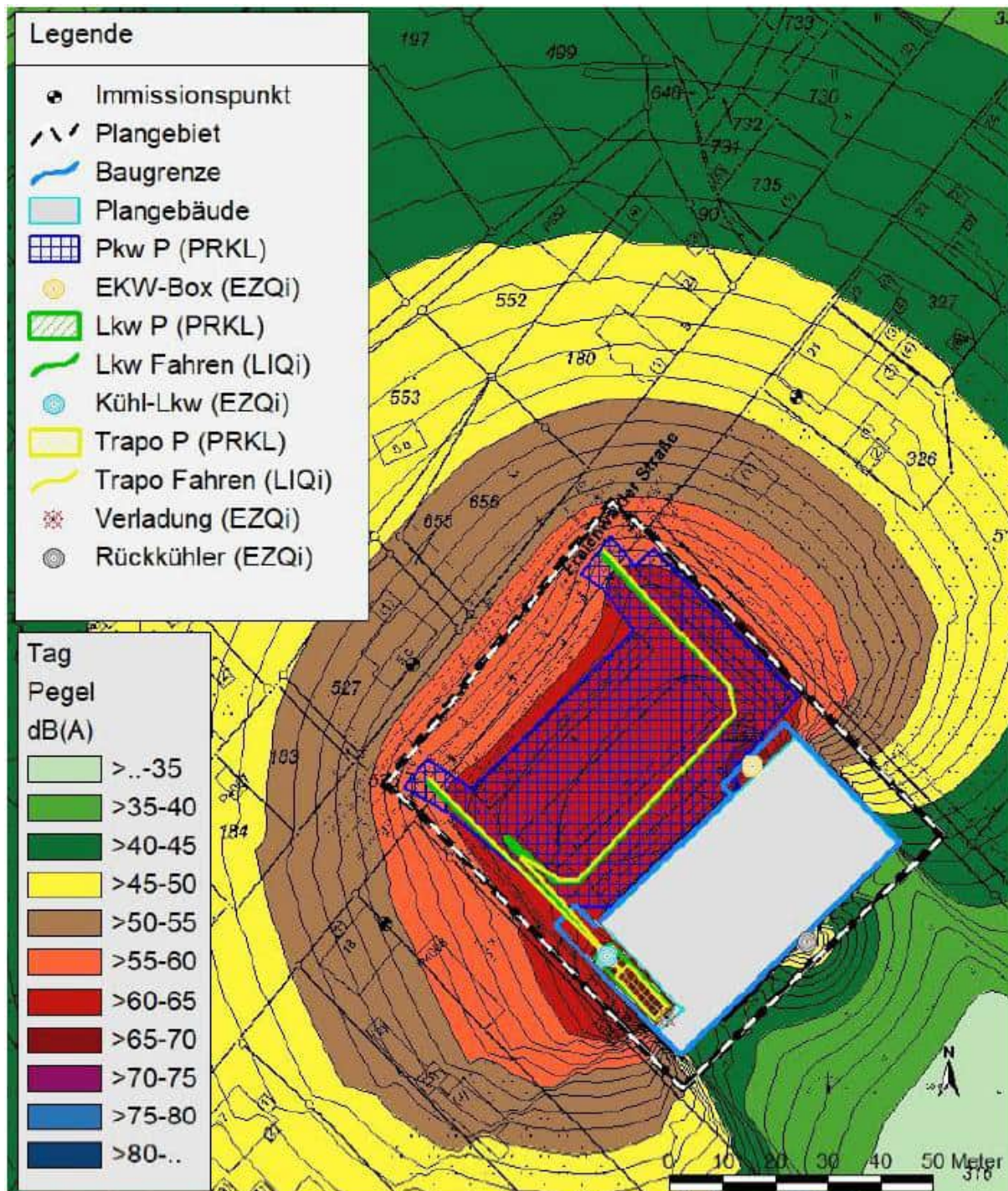


Abbildung 9: Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel (Tageszeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr), mit Zuschlag für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (1. OG)), Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

### 5.3 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bei der Planung kommt es zur Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in ein Baugebiet, welches ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel festsetzt. An die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden gemäß § 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB besondere Anforderungen gestellt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt



werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die von der Planung betroffene Fläche umfasst rund 0,6 ha. Davon wird ein Großteil zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel umgewandelt. Diese Fläche wird gegenwärtig größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich eingeschlossen zwischen Wohnbebauung und weist den Charakter einer innerörtlichen Baulücke auf. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück direkt an der B 158. Die geeignete Lage des Grundstücks in der Gemeinde und die gute Anbindung durch die angrenzende Bundesstraßen 158 (Freienwalder Straße) ergänzen den Siedlungsbereich. Aufgrund der guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die gute Anbindung an die vorhandene Erschließung ist die Lage des Baugebiets im vorhandenen Siedlungsbereich als positiv zu bewerten.

Abzüglich der Fläche des Flurstücks 742 (Freienwalder Str.) verbleibt im Geltungsbereich eine Restfläche von < 0,5 ha. Die Inanspruchnahme von tatsächlich landwirtschaftlich genutzter Fläche ist folglich als sehr gering zu bewerten.

Durch die Neuversiegelung und den Eingriff in das Schutzgut Boden ist ein Ausgleich erforderlich. Als Ausgleichsmaßnahme hierfür wird der Barnimer Flächenpool herangezogen. Konkret ist ein finanzieller Beitrag zur Entsiegelung eines ehemaligen Lagerplatzes in Oderberg OT Neuendorf vorgesehen. Damit erfolgt der Ausgleich direkt im Gemeindegebiet.

## 6 Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

#### TF 1

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

Zulässig sind auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Ziel 2.12 (1) 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.

Auf maximal 25% der Verkaufsfläche sind Randsortimente zulässig.

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

**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 9.4 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 wohnungsnahe Versorgung können laut der Untersuchung ausgeschlossen werden.

Die Verkaufsfläche des Nahversorgers von ca. 1.100 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 aus den Festsetzungen über die zulässigen Sortimente entnehmen lässt.

Im Ziel 2.12 wird auf die Tabelle 1 Nummer 1.1 verwiesen. Die Tabelle 1 Nummer 1.1 ist der Begründung zu Grundsatz 2.8 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu entnehmen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ): Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch Planeinschrieb mit 0,6 festgesetzt.

**Begründung:** Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem erforderlichen Baufeld, welches sich aus den Flächenangaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt. Der Wert von 0,6 unterschreitet den Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bleiben unberührt. Dadurch ist eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.



### 6.2.1 Höhe Baulicher Anlagen

#### TF 2

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 7,80 m als Obergrenze über dem Bezugspunkt (BZP) A festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe entspricht dem Firstpunkt des Daches.

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

#### **Begründung:**

Die Höhe des Baukörpers bezieht sich auf die Planungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Höhe des Baukörpers erzeugt keine Abstandsmaße auf benachbarte Grundstücke und ist in Bezug auf die Umgebung als verträglich anzusehen. Die Bauhöhe orientiert sich an den üblichen Höhen für einen üblichen Nahversorgungsmarkt.

Der Bezugspunkt (BZP) liegt bei 3,88 m über NHN und befindet sich auf der Freienwalder Straße.

### 6.2.2 Bauweise

#### TF 3

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) 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.

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

**Begründung:** Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die im § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige maximale Länge von Gebäuden von 50 m. In Abhängigkeit zur erforderlichen Anlagenform ermöglicht die getroffene Festsetzung diesen Planungsansatz im Sinne eines kompakten Baukörpers. Die maximale Länge des Baukörpers aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt etwa 57 m.

### 6.2.3 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.

### 6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

#### TF 4

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

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

**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 einer nachhaltigen Mobilität zu Gute kommt.

#### 6.4 Verkehrsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des BauGB bestandsorientiert festgesetzt. Die bestehende Bundesstraße B 158 (Freienwalder Straße) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

##### Ein- und Ausfahrten

Die beiden Ein- und Ausfahrtbereiche für den Nahversorger sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Laut Landesbetrieb Straßenwesen liegen die Einfahrten im Bereich der Bundesstraße B 158, Abschnitt 011, ca. bei km 0,855 und km 0,915.

Das Straßenflurstück der Bundesstraße B 158 hat planfestgestellten Charakter. Gemäß § 2 BbgStrG sind die Böschungen der Straße Teil der öffentlichen Straßenfläche. Die beiden Einfahrten sind in Teilen im gegenwärtigen Böschungsbereich vorgesehen. Die vier Linden im Böschungsbereich der Bundesstraße werden durch die Lage der Einfahrten nicht beeinträchtigt.

Die Bepflanzung des Straßenkörpers und der Nebenanlagen sowie ihre Erhaltung und Pflege bleiben dem Träger der Straßenbaulast vorbehalten (§ 27 BbgStrG). Der Träger der Straßenbaulast ist in diesem Bereich der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. Demzufolge trifft der Bebauungsplan für das Straßenflurstück 742 keine Festsetzungen, sondern übernimmt das Straßenflurstück lediglich nachrichtlich in den Geltungsbereich, um eine gesicherte Erschließung darzustellen. Planfeststellungsersetzende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, beschränkt sich auf das Flurstück 820.

#### 6.5 Versorgungsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die zeichnerische Festsetzung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Trafos der e.dis im Bestand.



## 6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 20 BauGB

Im Plangebiet erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Aufwertung von Lebensräumen/ Habitaten der Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) und Blindschleichen (*Anguis fragilis*) gemäß Kapitel 9.2 Schutz von Zauneidechsen bzw. Reptilien u. Amphibien aus der faunistischen Erfassung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 17.01.2023.

Die nachgewiesenen Lebensräume der Zauneidechse sind in möglichst großen, zusammenhängenden Teilen in der jetzigen Form zu erhalten. Dies betrifft den Straßensaum (bzw. Straßenböschung) zur Freienwalder Straße mit Altgrasbeständen und Straßenbegleitgrün entlang des geplanten Baufeldes. Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Teilflächen der Habitate am Straßensaum der Freienwalder Straße sind durch den Bau der beiden geplanten Zufahrten zum Marktgelände gegeben.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über den Durchführungsvertrag.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

### Werbeanlagen

#### **TF 5**

Als Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Ein Pylon mit einer Höhe von maximal 6 m über BZP A,
- Bis zu 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,50 m über BZP A.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

#### **Begründung:**

Im Planbereich wird es aufgrund der zulässigen Nutzung die Aufstellung von Werbeanlagen geben. Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Daher ist die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens in Bezug auf die Höhe für Werbeanlagen erforderlich.

## 7 Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
SO Einzelhandel	4.987 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	517 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5.516 m<sup>2</sup></b>

## 8 Umweltbericht



Abbildung 10: Plangebiet, Dr. Marx Ingenieure GmbH 2022

### 8.1 Veranlassung

#### 8.1.1 Anlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oderberg hat am 14.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „NORMA Lebensmittelfiliale Oderberg“ mit dem Ziel beschlossen, die Ansiedlung eines NORMA-Marktes zu ermöglichen und somit die Einkaufsmöglichkeiten in Oderberg weiter zu verbessern. Mit dem Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein „Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ in Oderberg geschaffen werden.

Im Rahmen der Erstellung des Bauleitplanes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 des BauGB vorgegeben.

Der vorliegende Umweltbericht wurde durch das Büro Dr. Marx Ingenieure GmbH (Spechthausen 4, 16225 Eberswalde) erstellt.

#### 8.1.2 Kurzdarstellung von Lage, Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Plangebiet, PG) befindet sich im Landkreis Barnim, in der vom Amt Britz-Chorin-Oderberg verwalteten Stadt Oderberg nahe dem südlichen Ende des zusammenhängend bebauten Stadtgebietes.



Der Untersuchungsraum (siehe Abbildung 11) des Umweltberichtes umfasst das PG sowie einen 10 m breiten Saum um dessen Außengrenze. In diesem Saum sind Verkehrswege (B 158; Wirtschaftsweg) und angrenzende Gärten und Abstellflächen enthalten.

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von 5.516 m<sup>2</sup>, wobei 4.996 m<sup>2</sup> auf den nordwestlichen Teil des Flurstücks 820 der Flur 8, Gemarkung Oderberg, entfallen. Das „Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ ist auf dieser Fläche geplant. Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum und wird derzeit als Acker genutzt. Weitere 520 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches gehören zum Flurstück 331, dem Flurstück der Freienwalder Straße (B 158). Diese Fläche umfasst etwas mehr als die Hälfte der Fahrbahn und den Grünstreifen zwischen der Fahrbahn und der Ackerfläche. Die derzeitige Grenze Acker / Grünstreifen ist um wenige Meter in Richtung des Ackers versetzt, so dass der Grünstreifen die Grenze des Straßen-Flurstücks überschreitet.

Dieser Grünstreifen ist bauplanungsrechtlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Außer Straßenverkehrsfläche und Sonstigem Sondergebiet ist im Geltungsbereich noch eine kleine „Fläche für Versorgungsanlagen“ am Standort eines Trafohäuschens vorhanden.

Die näherungsweise rechteckige Fläche des Geltungsbereichs ist um ca. 45° zur Nordrichtung gedreht. Somit sind alle vier Ecken der Fläche jeweils einer Himmelsrichtung zugeordnet. Die Freienwalder Straße grenzt an die Nordwestseite des geplanten Sondergebietes.

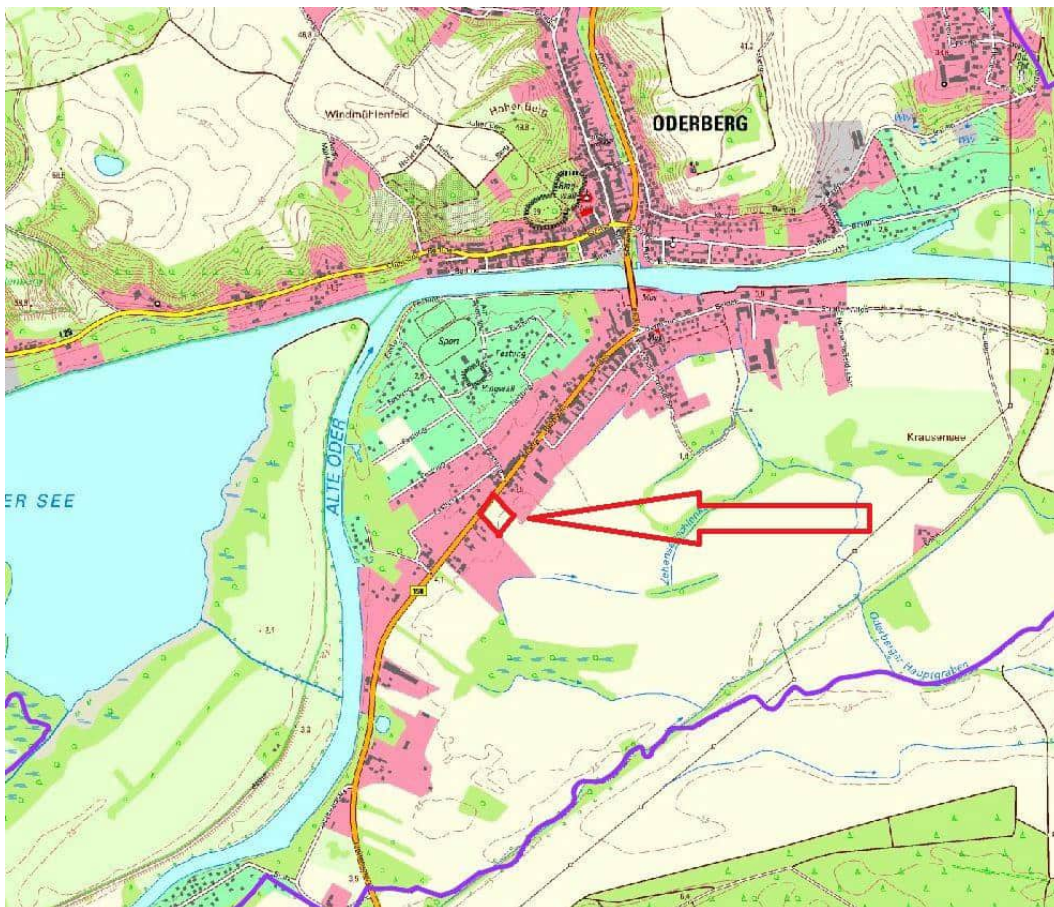


Abbildung 11: Übersichtskarte zur Lage des Untersuchungsraumes, Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:



- Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Discounter-Filiale im Süden des Stadtgebietes – eine bereits vorhandene Discounter-Filiale befindet sich ganz im Norden Oderbergs und ist für die Bewohner des südlichen Stadtgebietes nur mit mehr als einer halben Stunde Fußweg zu erreichen. Deshalb wird die Verbesserung der Versorgung im südlichen Teil des Stadtgebietes angestrebt.
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Schaffung des grünordnerischen Ausgleichs für den naturschutzrechtlichen Eingriff.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, die maximal zulässige bauliche Höhe über einem im Geltungsbereich vorhandenen Bezugspunkt wird auf 9 m festgesetzt.

Die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ ermöglicht eine Länge der Gebäude von 60 m.

Die Plandarstellung beinhaltet des Weiteren ein durch eine Baugrenze definiertes Baufenster, in dem der Bau des Gebäudes zulässig ist. Innerhalb der Baugrenze sind auch Rampe und Rampentisch für die Warenanlieferung möglich, ein Fahrradständer und der Platz für die Einkaufswagen.



Abbildung 12: Luftbild mit Geltungsbereich (rote Linie), Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

Außerhalb der Baugrenze sind im Sondergebiet Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) ausgewiesen. Die Flächen innerhalb des Sondergebietes, aber außerhalb der Baugrenze und der Flächen für Nebenanlagen stehen für Fahrgassen, Entwässerungseinrichtungen und Grünflächen zur Verfügung. Hier enthält der Bebauungsplan keine differenzierende Darstellung der einzelnen Flächen-Nutzungen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Freienwalder Straße (B 158).

### 8.1.3 Rechtlicher Rahmen und fachplanerische Bedingungen

Das PG befindet sich im Randbereich des Siedlungsgebietes der Stadt Oderberg. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Der vorgelegte Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, da die externen öffentlichen Erschließungsanlagen vorhandenen sind und aufgrund des Flächenzuschnitts eine klare Siedlungsabrundung definiert ist.

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB werden im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbBP).

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte unter Beachtung der folgenden Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 zum BauGB vorgegeben.

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung), die auf Grund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Damit wird auf § 1a des BauGB verwiesen, insbesondere Absatz 3. Demnach sind Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes festzusetzen.

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Rahmen der Umweltprüfung unter anderem zu ermitteln, ob die Vorschriften des besonderen Artenschutzes, und hier vor allem die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, berührt sind. Dabei ist zu beachten, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich sind. Die Gemeinde hat das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung darüber, ob Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen, und die Frage, ob diese ggf. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können oder ggf. eine „Ausnahmelage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann, im Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB zu behandeln.

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28).

Das BbgNatSchAG regelt die Ausführung des BNatSchG. Gemäß Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Grundgesetzes (GG) weicht das BbgNatSchAG in den §§ 2, 4, 6, 7, 8, 16a, 18 und 29 von den Bestimmungen des BNatSchG ab. Es konkretisiert auf Landesebene die Eingriffsregelung des BNatSchG und ergänzt die Liste der gesetzlich geschützten Biotop. Hiermit in Verbindung steht die

**Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen** (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006, GVBl. II, Nr. 25, S 438.

Weitere zu berücksichtigende Rechtsgrundlagen waren:

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (BbgDSchG), vom 24. Mai 2004, GVBl. I Nr. 9, S. 215,

**Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 28),

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung),

**Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.

Neben den genannten Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen ist die überörtliche und örtliche Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Im Umkehrschluss soll nach § 6 LEPro die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, vermieden werden. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion** (LEP HR) befindet sich die Stadt Oderberg im Weiteren Metropolenraum (WMR). Ihr ist keine zentrale Funktion zugeordnet. Als Grundsatz der Raumordnung ist in § 5 (4) definiert: „Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden“. Ferner heißt es in den textlichen Festlegungen: „Der Einzelhandel ist von ganz erheblicher Bedeutung für die Substanz und Weiterentwicklung der Strukturen von Städten, Gemeinden und Ortsteilen. Dabei ist die Erreichbarkeit von Einkaufsgelegenheiten im Einzelhandel für alle Menschen wichtig, unabhängig davon, ob sie in der Stadt leben oder auf dem Land. Neben seiner ursprünglichen Versorgungsfunktion hat der Einzelhandel zumindest für einen Teil der Bevölkerung auch soziale und kommunikative Funktionen“. Bei Planungen ist der Klimawandel zu berücksichtigen. Unter anderem sollen nach Grundsatz G 8.3 Maßnahmen zum Wasserrückhalt und zur Wasserversickerung getroffen werden.

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Uckermark-Barnim, zu der auch die Stadt Oderberg gehört, ist der **Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** (2020) einschlägig. Demnach ist Oderberg ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 2.1). „Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der Bündelung und Sicherung von Grundversorgungsangeboten, insbesondere jenen, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen.“ Ferner: „Der Ausweisung von Grundfunktionalen Schwerpunkten kommt hinsichtlich der Sicherung und dem Erhalt der flächendeckenden Daseinsvorsorge eine bedeutende Funktion zu. Durch eine



Sicherung sowie dem Ausbau von Grundversorgungseinrichtungen wird die menschliche Gesundheit, die Lebensqualität und das soziale Wohlbefinden gestärkt.“

Das **Landschaftsprogramm Brandenburg** (LaPro) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und wird aktuell fortgeschrieben.

## 8.2 Beschreibung des Umweltzustandes

### 8.2.1 Beschreibung des Plangebietes und des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet ist ebenflächig. Der mit Gebüsch und Kopflinden bestandene Grünstreifen zwischen der Ackerfläche, südöstlich an den Grünstreifen angrenzend, und der Fahrbahn der B 158 im Nordwesten, teilt das Plangebiet optisch in zwei Teile auf.

Die Schutzgüter werden in den Unterkapiteln zu Kap. 8.2.2 beschrieben.

### 8.2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 8.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

##### Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation im PG ist Auenwald. Im PG kommt diese Pflanzengesellschaft nicht vor.

##### Biotope/Vegetation

Am 23.08.2022 wurde eine Biotopkartierung im PG durchgeführt (siehe Bestands- und Konfliktplan). Es wurden keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope festgestellt. Die Kopflindenallee an der B 158 unterliegt dem Schutz nach § 17 BbgNatSchAG.

Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet vorkommende Biotoptypen

Biotopcode	Biotopeinheit
<b>03 – Ruderalfluren</b>	
03200	ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren
<b>07 – Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>	
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, nicht heimische Arten hier: Eschenahorn, z.T. Heckenrose
071611	Kopfbäumallee, geschlossen (Hinweis: nordwestliche Baumreihe der Allee außerhalb des UG)
<b>09 – Äcker</b>	
09133	intensiv genutzte Lehmäcker
<b>10 – Biotope der Grün- und Freiflächen</b>	
10111	Gärten hier: besonders großflächiger Gehölzbestand
<b>12 – Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>	
12612	Straßen mit Asphaltdecke
12651	Weg, unbefestigt
12653	Weg, teilversiegelt hier: Natursteinpflaster, z.T. überwachsen
12740	Lagerflächen hier: Container, Alttautos

Biotopcode	Biotopeinheit
–	Trafohäuschen

## Lebensräume/Fauna

Es wurden im Kontext der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages faunistische Kartierarbeiten durchgeführt (Grewe, 2022). Im Jahr 2022 wurde von März bis September das PG auf das Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien auf der Fläche selbst und in weitem Umfeld untersucht. Ein Vorkommen anderer, artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen konnte im Vorfeld entsprechend der Lage sowie den anzutreffenden Lebensräumen / Flächennutzungen ausgeschlossen werden. Die Kartierung wurden von dem anerkannten Artenexperten Thomas Grewe durchgeführt.

Im Ergebnis der Kartierungen (detaillierter Kartierbericht und Darstellung der Methodik siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurden im PG und dessen Umfeld 33 Vogelarten nachgewiesen. Davon nutzte eine Art das PG zur Reproduktion (ein Brutplatz in einer Kopflinde der Allee an der Freienwalder Straße) und 6 weitere Arten brüteten im nordöstlich angrenzenden Umfeld (jeweils ebenfalls ein Brutplatz). Der dortige sehr umfangreiche Gehölzbestand gehört zu einem Garten.

26 Vogelarten suchten das Untersuchungsgebiet für die Nahrungssuche auf, ohne dort zu brüten.

Tabelle 2: Übersicht nachgewiesener Vogelarten, Schutzstatus, Rote Liste

Artname		Anzahl Brutpaare	Bruthabitat	Brutzeit	RLD	RL BB	§
<b>Brutvögel im Plangebiet</b>							
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	Ba	A 04 – M 09	*	*	(b)
<b>Brutvögel angrenzender Bereiche</b>							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	1	Ba, Bu	A 02 – E 08	*	*	(b)
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1	Ba	A 04 – E 08	*	*	(b)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	B, Bu	E 04 – A 09	*	*	(b)
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1	Ba	A 03 – E 10	*	*	(b)
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1	Ba	A 04 – A 09	*	*	(b)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	1	B, Bu	E 04 – A 08	*	*	(b)
<b>Nahrungsgäste</b>							
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				*	*	(b)
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>				3	3	(b)
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>				*	*	(b)
Elster	<i>Pica pica</i>				*	*	(b)
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>				3	3	(b)
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>				V	V	(b)
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				*	*	(b)
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>				*	*	(b)
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>				*	V	(b)
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>				*	*	(b)
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>				V	*	(b)
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>				*	V	(b)
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>				*	*	(b)
Kleinspecht	<i>Dendrocopus minor</i>				3	*	(b)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				*	*	(b)
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>				*	*	(b)

Artnamen		Anzahl Brutpaare	Bruthabitat	Brutzeit	RLD	RL BB	§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>				*	*	(b)
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>				*	*	(s)
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>				3	3	(b)
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>				*	*	(b)
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>				3	V	(b)
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				*	*	(b)
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>				*	*	(s)
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				*	*	(b)
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>				*	V	(s)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				3	*	(b)

**RLD:** Rote Liste Deutschland (2021)  
**RLBB:** Rote Liste Brandenburg (2019)  
3 gefährdet; V Art der Vorwarnliste, \*ungefährdet  
**VSchRL:** Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)  
**§ (b):** nach BNatSchG besonders geschützt, **§ (s):** nach BNatSchG streng geschützt  
**Brutzeiten** nach ABBO (2001)  
**Bruthabitat**  
B = Boden-, Ba = Baum-, Bu = Buschbrüter

An Reptilien wurden Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*) festgestellt. Deren Vorkommen beschränkte sich auf den Straßensaum der Freienwalder Straße (innerhalb des PG) und die Altgrassäume am südwestlichen Rand des Nachbargrundstücks (außerhalb des PG). Von der Zauneidechse wurden zwar nur zwei Individuen beobachtet; es wird allerdings für möglich gehalten, dass die gesamte Population im Straßensaum bis zu maximal 20 Individuen groß ist. Von der Blindschleiche wurden so viele Individuen beobachtet, dass von einer flächendeckenden Besiedelung des Straßensaumes und der südwestlich angrenzenden Grasfluren ausgegangen wird.

Tabelle 3: Übersicht nachgewiesene Reptilien, Schutzstatus, Rote Liste

Artnamen		Bemerkungen	RL D	RL BB	FFH	§
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Besiedlung des Straßensaums an der Freienwalder Straße.	V	3	IV	§§
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Flächenhafte Besiedlung des Straßensaums an der Freienwalder Straße und des Altgrassaums auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück.	*	*	-	§

**RLD:** Rote Liste Deutschland (2020)  
**RLBB:** Rote Liste Brandenburg (2004)  
3 gefährdet; V Art der Vorwarnliste, \*ungefährdet  
§: besonders geschützt nach BNatSchG  
§§: streng geschützt nach BNatSchG  
IV: Anhang IV FFH-RL (streng zu schützende Arten)

Die Ackerfläche, im Wesentlichen also das geplante Sondergebiet, ist kein geeigneter Lebensraum für Reptilien.

Ogleich es im Untersuchungsgebiet und in dessen näherem Umfeld keine Gewässer gibt, wurde geprüft, ob das UG für Amphibien als Sommer- oder Winterlebensraum in Betracht kommt. In einem Graben ca. 180 m südöstlich des geplanten Sondergebietes wurden die drei Amphibienarten Erdkröte,



Teichfrosch und Teichmolch nachgewiesen. Diese drei Arten unterliegen wie alle europäischen Amphibienarten dem besonderen Schutz nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Tabelle 4: Übersicht nachgewiesene Amphibien, Schutzstatus, Rote Liste

Artnamen		Häufigkeit (Anz.)	RL D	RL BB	FFH	§
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	< 5	*	*	-	§
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	5-10	*	*	V	§
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	< 5	*	*	-	§
<b>RLD: Rote Liste Deutschland (2020)</b> <b>RLBB: Rote Liste Brandenburg (2004)</b> V Art der Vorwarnliste, * ungefährdet §: besonders geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz		<b>V: Anhang V FFH-RL (Arten, für deren Entnahme aus der Natur besondere Regelungen getroffen werden können)</b>				

Eine Nutzung von Altgrassäumen und Gehölzen als Sommer- und Winterlebensraum ist für diese Arten nicht auszuschließen, weil sich die Entfernung zum Laichgewässer noch in einem Rahmen bewegt, der für alle drei Arten zu bewältigen ist. In jedem Fall aber kann es sich nur um geringe Individuenzahlen handeln.

#### 8.2.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

In Auswertung der Bodenübersichtskarte für das Land Brandenburg gibt es im PG „Vega-Gleye und Gley-Vegen“ überwiegend aus Auenlehmsand über Auensand und gering verbreitet aus Auenlehm über Auensand; verbreitet Gley-Vegen und vergleyte Vegen aus Auensand; selten pseudovergleyte, vergleyte Vegen und pseudovergleyte Auengleye aus Auensand über Auenlehm oder -ton“.

Diese Böden weisen eine hohe nutzbare Feldkapazität auf. Die Feldkapazität ist das Vermögen, pflanzenverfügbares Wasser zu speichern. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering.

Bislang wird die Fläche des PG im wesentlichen ackerbaulich genutzt. Keiner ackerbaulichen Nutzung unterliegen lediglich die Flächen auf dem Straßen-Flurstück der Freienwalder Straße (Fahrbahn und Grünstreifen).

Außer der Fahrbahn der Freienwalder Straße sind keine versiegelten oder anderweitig befestigten Flächen im PG vorhanden. Unmittelbar nordöstlich grenzt ein Wirtschaftsweg an, der mit Natursteinen befestigt ist, welche großteils überwachsen sind.

Flächen, auf denen Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen wurden, sind im PG nicht erkennbar.

Insgesamt ist der Boden im PG, abgesehen von der Teilfläche mit der Fahrbahn der Freienwalder Straße und der bei ackerbaulicher Nutzung üblichen Eingriffe, ohne außergewöhnliche Vorbelastungen.

#### 8.2.2.3 Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser

Im PG sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 18 m südöstlich des geplanten Sondergebietes befindet sich das Grabensystem „Zehenschlenke“.

Das PG befindet sich im Bereich der historischen Oder-Aue. Ca. 360 m westlich verläuft die heutige Alte Oder, bis zur Trockenlegung des Oderbruchs im 18. Jahrhundert der damalige Verlauf des Hauptstromes.

### Grundwasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich im PG unterhalb der 2 m NHN Isolinie. Das Grundwasser hat hier nahezu kein Gefälle. Bei Geländehöhen im PG um 2,5 m beträgt der Grundwasserflurabstand somit weniger als 1 m.

Nach den Berichtsdaten des LfU zum 3. Bewirtschaftungszyklus 2022-2027 nach Wasserrahmenrichtlinie wird der chemische und der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers im PG (Alte Oder 1) jeweils als gut bewertet.

Das PG ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das nächstgelegene WSG befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung nordöstlich des PG.

#### *8.2.2.4 Schutzgut Klima und Luft*

Großräumig betrachtet befindet sich das PG in einem ausgedehnten Niederungsgebiet. Hier treffen die Niederung des Eberswalder Urstromtals und das Niederoderbruch aufeinander. Das Klima weist hier bereits deutlich subkontinentalen Einschlag auf.

Beide Niederungsbereiche stellen Kaltluftammel- und Entstehungsgebiete dar. Die Abstände zwischen den Ortschaften sind relativ groß. Siedlungsbedingte Überprägungen des Schutzgutes sind daher nur lokal im direkten Wirkungsbereich der Ortschaften anzunehmen.

Der Wald-Anteil im weiteren Umfeld ist hoch, was sich günstig auf die Lufthygiene auswirkt. Industrie- oder Gewerbebetriebe, die die Luftqualität nachteilig verändern könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung mit Lärm und Abgasen erfährt das Schutzgut durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden Freienwalder Straße (B 158)

Insgesamt ist jedoch von einer geringen Vorbelastung des Schutzgutes auszugehen.

#### *8.2.2.5 Schutzgut Landschaft*

Gemäß Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg befindet sich das PG in der naturräumlichen Haupteinheit Oderbruch. Darin liegt es im Subtyp Niederoderbruch. Das nahezu ebenflächige Niederoderbruch erstreckt sich von dem Raum Wriezen im Süden, um die Neuenhagener Insel herum, bis unmittelbar nördlich des Stadtgebietes von Oderberg. Dem Landschaftstyp wird laut Landschaftsprogramm ein vorhandener hochwertiger Eigencharakter attestiert. Entwicklungsschwerpunkte sind demnach:

- Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln;
- Grünlandnutzung ist zu sichern und zu entwickeln;
- Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln;
- eine kleinteilige Flächengliederung ist zu sichern;
- eine unregelmäßige, relieforientierte Flächenanordnung ist zu sichern und zu entwickeln;
- die starke räumliche Strukturierung / Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern;
- der Raum ist von Siedlung, Gewerbe und Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen vordringlich freizuhalten.

Am Standort der Bauleitplanung selbst ergibt sich derzeit das Bild einer „Baulücke“ inmitten von Wohnbebauung mit großzügig zugeschnittenen, z.T. gehölzreichen Gärten.

#### 8.2.2.6 *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung*

Besondere Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind augenscheinlich nicht vorhanden. Der Verkehr auf der Freienwalder Straße ist, obgleich es sich um eine Bundesstraße handelt, offensichtlich nicht so stark, als dass die Wohnqualität der angrenzenden Bebauung in erheblichem Maße durch Lärm- und Abgasemissionen gemindert wäre.

#### 8.2.2.7 *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Unter dem Begriff der „Kultur- und Sachgüter“ sind geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Landschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Bau- oder Bodendenkmale kommen gemäß des BLDAM-Kartenportales (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum; Stand 18.01.2023) nicht im PG und dessen näherem Umfeld vor.

#### 8.2.2.8 *Schutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung*

Das PG befindet sich im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, welches gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet geschützt ist.

Ca. 100 m südöstlich des PG verläuft die Grenze des EU-Vogelschutzgebietes (SPA) Schorfheide-Chorin. In Richtung Westen beginnt dieses im Bereich Alte Oder und Umfeld (ca. 320 m). Unweit des westlichen Ufers der Alten Oder, in ca. 440 m Abstand zum PG, beginnt das FFH-Gebiet Niederoderbruch, welches weitgehend deckungsgleich mit dem gleichnamigen Naturschutzgebiet ist.

Schutzzweck des Biosphärenreservates und des LSG ist gemäß der Schutzgebiets-Verordnung der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.

Das Biosphärenreservat / Landschaftsschutzgebiet wird geschützt:

1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und
3. wegen der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für die Erholung.

Die Auswirkungen auf das Biosphärenreservat werden in Kapitel 9.5 beschrieben.

### 8.3 **Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 8.3.1 **Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der angestrebten Entwicklung im Plangebiet kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die im Kapitel 8.2.2 dargestellten Schutzgüter kommen. Im Folgenden werden die grundlegenden Wirkungen genannt:

##### Baubedingt:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme nicht zu überbauender Flächen,
- Bodenschädigung durch Oberbodenabtrag und Verdichtung,
- vorübergehende akustische und optische Reize,

##### Anlagenbedingt:

- langfristige/dauerhafte Überbauung und (Teil-)Versiegelung,
- Überprägung des Bodens,



- Veränderung der hydrologischen und klimatischen Verhältnisse,
- direkte Veränderung von Vegetations-/Biotopstrukturen,
- dauerhafter Lebensraumverlust,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen,

Betriebsbedingt:

- wiederkehrende optische und akustische Reize.

*8.3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt*

Bis auf die vier im PG enthaltenen Kopflinden an der Freienwalder Straße wird sich die Vegetationsstruktur vollständig verändern. Dies erfolgt durch eine direkte Überbauung mit Gebäuden, Verkehrsanlagen und Nebeneinrichtungen wie Sickermulden. Es verbleiben nur in geringem Umfang Flächen ohne konkrete Funktionalität. Des Weiteren ist die Beseitigung des Gehölzaufwuchses auf dem Grünstreifen vorgesehen, welcher an zwei Stellen (nördliche und südliche Zufahrt) durchbrochen wird.

Für die vier Kopflinden weist der Bebauungsplan den Erhalt aus. Die Zufahrten und Entwässerungseinrichtungen sind so angeordnet, dass auch die Wurzelbereiche dieser Bäume voraussichtlich nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Die Lindenreihe auf der gegenüberliegenden Seite der Freienwalder Straße ist von der Planung nicht berührt; sie steht weit außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Verlust eines Teilbereiches des Grünstreifens mit z.T. heckenartigem Gehölzbestand stellt einen erheblichen Konflikt dar. Hierbei handelt es sich überwiegend, aber nicht ausschließlich, um einen von ruderalen Stauden- und Gräserfluren unterstandenen Eschenahorn-Bestand. Eschenahorn ist ein aus Nordamerika stammender Neophyt mit in Brandenburg gebietsweise sehr starker invasiver Tendenz. Die Beseitigung von Eschenahorn ist daher nicht als erheblich anzusehen. Erheblich hingegen ist die Inanspruchnahme von 367 m<sup>2</sup> Stauden- und Gräserfluren entlang der Nordwestseite des Flurstückes 820.

Zudem werden Teile des Grünstreifens durch Inanspruchnahme für die beiden Zufahrten in einer Flächengröße von jeweils 32 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Diese beiden Zufahrten befinden sich im Bereich des Straßen-Flurstücks 742.

Insgesamt gehen damit 431 m<sup>2</sup> Gras- und Staudenfluren verloren (**Konflikt V1**).

Für die Bereiche der Stauden- und Gräserfluren auf denen die Reptilienarten Zauneidechse und Blindschleiche nachgewiesen wurden, wurden im AFB Vermeidungsmaßnahmen ausgewiesen (siehe Kap. 8.4.1.1 im vorliegenden Umweltbericht). Unter anderem werden die nicht befestigten Teilbereiche dieser Fläche außerhalb der Sickermulde als Grünfläche so gestaltet und unterhalten, dass sie für Reptilien weiterhin nutzbar sind.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Berücksichtigung der in Kap. 8.4.1.1 aufgeführten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Mit der Bebauung des PG wird dieses für die Avifauna entwertet. Für Brutvögel hat das PG allerdings jetzt schon fast keine Bedeutung; es gab im gesamten PG nur eine Grünfink-Brut in einer Kopflinde. Da die Kopflinden erhalten bleiben, gehen voraussichtlich keine potenziellen Brutplätze verloren. Dennoch können Bruten in Folgejahren sowohl in Gehölzen des Grünstreifens, wie auch von Bodenbrütern auf der Ackerfläche, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Brutvögel gibt es im näheren Umfeld. Hierunter sind jedoch keine besonders störungsempfindlichen Arten. Weil die Strukturen erhalten bleiben, ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Bebauung auf diese Brutvögel keine Auswirkungen hat.

Indes wird das PG von zahlreichen Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht. Nach der Bebauung steht das PG diesen Arten nicht mehr zur Nahrungssuche zur Verfügung. Angesichts des in der Region geringen Besiedelungsgrades stehen genügend Ausweichflächen für die Nahrungssuche zur Verfügung, so dass diesbezügliche Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten sind.

#### 8.3.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Mit der Entwicklung eines NORMA-Marktes im PG kommt es zu einer dauerhaften Umwandlung einer ehemals im Wesentlichen ackerbaulich genutzten Fläche. Mit der Errichtung des Markt-Gebäudes, von Parkplätzen und Verkehrsflächen wird der weitaus überwiegende Flächenanteil im PG versiegelt. Mindern lässt sich die Wirkung durch die festgesetzte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Verkehrs- und Parkflächen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 5.516 m<sup>2</sup>,
  - davon Sonstiges Sondergebiet: 4.986 m<sup>2</sup>
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Grünstreifen): 518 m<sup>2</sup>
  - Versorgungsanlage (Trafo): 12 m<sup>2</sup>.
- Bebaubare Fläche im Sondergebiet (Vollversiegelung und Teilversiegelung): 4.986 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 2.992 m<sup>2</sup>. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bleiben unberührt. Dadurch ist eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Hieraus ergibt sich eine maximale überbaubare Fläche im Sondergebiet von 3.986 m<sup>2</sup>.
  - Davon 1.772 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenze (Markt-Gebäude inkl. Rampe und Rampentisch für Warenanlieferung),
  - 2.372 m<sup>2</sup> befestigte Flächen außerhalb der Baugrenze (1.080 m<sup>2</sup> Pkw-Stellflächen, 1.292 m<sup>2</sup> Fahrgassen).
- Nicht bebaubare / unversiegelte Fläche im Sondergebiet: 996 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden für Begrünung (669 m<sup>2</sup>) und für Entwässerungsanlagen vorgesehen.
- Der Grünstreifen entlang der Freienwalder Straße hat auf dem Straßen-Flurstück im Geltungsbereich eine Fläche von 243 m<sup>2</sup>. Hiervon werden insgesamt 64 m<sup>2</sup> für die nördliche und die südliche Zufahrt in Anspruch genommen. Im Bereich zwischen den beiden geplanten Zufahrten (159 m<sup>2</sup>) erfolgt auf dem Straßen-Flurstück bis auf Beseitigung von Gehölz-Aufwuchs keine Änderung der Flächennutzung. Gleiches trifft auf die 20 m<sup>2</sup> große Grünstreifen-Fläche auf Straßen-Flurstück nördlich der nördlichen Zufahrt zu.

Je nach tatsächlicher Befestigungsart gehen alle oder nur Teile der natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die damit verbundenen Wirkungen in das Schutzgut Boden sind in jedem Fall als erheblich zu bewerten (**Konflikt B1**) und bedürfen eines Ausgleiches.

Tabelle 5: Versiegelungsbilanz (Konflikt B1)

Versiegelungsart	Versiegelungsgrad (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )
Alle Flächen innerhalb der Baugrenze: Markt-Gebäude inkl. Rampe und Rampentisch für Warenanlieferung	Vollversiegelung: 100%	1.772
Fahrgassen	Vollversiegelung: 100%	1.292
Pkw-Stellflächen	Vollversiegelung: 100%	1.080
	<b>Summe:</b>	<b>4.144</b>

### 8.3.1.3 Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer kommen im PG und näheren Umfeld nicht vor. Eine Beeinflussung des Schutzgutes kann daher ausgeschlossen werden.

#### Grundwasser

Mit der Überbauung/Versiegelung von Boden vermindert sich grundsätzlich das Potential, das Niederschlagswasser zur Versickerung gelangt und zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist, wird diese nachteilige Wirkung weitgehend neutralisiert.

Nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut können mit diesen Festsetzungen vermieden werden.

### 8.3.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Errichtung der NORMA-Filiale mit den versiegelten Flächen im Umfeld des Gebäudes führt zu klein-klimatischen Veränderungen im PG, die sich vor allem auf die Temperatur und die Luftfeuchte auswirken.

Mit der Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass keine hochreichende, die örtlichen Windströmungen nachhaltig verändernden Bauwerke entstehen.

Die durch die Bebauungsplanung ermöglichte Verkehrsfläche dient nur der Anbindung des Marktes an das öffentliche Straßennetz und nicht dem Durchgangsverkehr. Bei der NORMA-Filiale handelt es sich nicht um einen Schadstoff emittierenden Industriebetrieb. Emissionen sind nicht in relevantem Umfang zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter, welche über das PG hinausreichen, sind somit nicht zu prognostizieren.

Eine nähere Betrachtung der Auswirkungen der Lärmemissionen auf das Schutzgut Mensch erfolgt auch im Kap. 8.3.1.6.

### 8.3.1.5 Schutzgut Landschaft

Das PG ist auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die Bebauung stellt einen Lückenschluss innerhalb der vorhandenen Straßenbebauung dar. Es werden somit keine Freiflächen auf der „grünen Wiese“ außerhalb des Siedlungsraumes in Anspruch genommen.

Rückwärtig (Südost-Seite) gibt es kein Wegenetz, welches die dortige Landschaft erlebbar machen würde. Der Wirtschaftsweg entlang der Nordostseite des PG endet dort auf einer Grünland-Fläche. Die



durch die Bebauungsplanung ermöglichte Errichtung einer NORMA-Filiale hat somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge.

#### *8.3.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung*

Die Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner von Oderberg, insbesondere im südlichen Teil des Stadtgebietes, werden mit der Realisierung der Bebauungsplanung signifikant verbessert. Der NORMA-Markt ist über den Gehweg auf der nordwestlichen Seite der Freienwalder Straße auch fußläufig gut zu erreichen. Die Wohnqualität im Süden des Stadtgebietes wird damit verbessert. Dies gilt auch für die Bewohner südlich gelegener Ortschaften, welche zukünftig nicht mehr das gesamte Stadtgebiet durchqueren müssen.

Um die Lärmwirkung des Vorhabens durch den zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugverkehr und die Schallabstrahlung aus dem Gebäude bewerten zu können, wurde ein Lärmgutachten (Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 2022) erarbeitet. Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass es mit der Planung bzw. der Nutzung als Markt zu keinen Lärmkonflikten in der Umgebung des PG kommt. „Die Berechnung zeigt, dass mit den berücksichtigten Rahmenbedingungen die ermittelten Beurteilungspegel des geplanten Lebensmittelmarktes die Im-missionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Tag an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 1 dB unterschreiten, an weiter entfernt liegenden Immissionsorten werden die IRW deutlich unterschritten.

Nachts sind – abgesehen vom ggf. erforderlichen Betrieb technischer Aggregate – keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen und die Beurteilungspegel aus deren Betrieb unterschreiten die jeweils zulässigen IRW der TA Lärm an allen Immissionsorten erheblich.“

Bau und Betrieb des Projektes haben somit keine Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen.

#### *8.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Das PG unterliegt keinen denkmalschutzrechtlichen Restriktionen. Sonstige Kultur- oder Sachgüter kommen ebenfalls nicht vor, so dass nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können.

#### *8.3.1.8 Schutzgebiete einschließlich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung*

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Naturschutzgebiete befinden sich in so großem räumlichen Abstand zum PG, dass eine Beeinflussung dieser Gebiete durch die Planung auszuschließen ist.

Die Lage im Biosphärenreservat / Landschaftsschutzgebiet Schorfheide-Chorin und die nicht geklärte Verortung im bauplanungsrechtlichen Innen- oder Außenbereich erfordert die Beteiligung der Verwaltung des Schutzgebietes am Planverfahren.

Folgende Punkte sprechen dafür, dass der Schutzzweck des Biosphärenreservats / Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt wird:

- Auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hat das Vorhaben keinen Einfluss.
- Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes werden durch dieses sehr lokale, weitgehend innerörtliche Projekt nicht beeinflusst.
- Der Bereich hat keine Bedeutung für die Erholung.

### *8.3.1.9 Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Die Schutzgüter stehen zwar im Regelfall in einem engen Beziehungsgeflecht zueinander. Es können zum Beispiel Beeinträchtigungen des Bodens zu Wirkungen auf die Schutzgüter Vegetation und Fauna führen.

Hier allerdings sind die Wirkungen der vorliegend untersuchten Bebauungsplanung hinsichtlich der meisten Schutzgüter nicht in erheblichem Maße nachteilig. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Boden (Konflikt B1) zu bilanzieren. Sekundär daraus resultierende Beeinträchtigungen von Reptilien und Vögeln können und müssen durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen (Konflikt V1) sind sehr gering.

Bislang nicht erörterte erheblich nachteilige Wirkungen, die sich aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben können, sind nicht erkennbar.

### *8.3.1.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle und/oder Katastrophen*

Die angestrebte Entwicklung eines Standortes für eine NORMA-Filiale unterliegt nicht den Vorschriften der Störfallverordnung (12. BImSchV). Insbesondere werden keine der dort aufgeführten gefährlichen Stoffe gehandhabt.

Unfälle im alltäglichen menschlichen Handeln lassen sich nie vollständig ausschließen. Durch die im Zuge der Bebauungsplanung ermöglichte Bebauung des Standortes wird jedoch die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Unfalls oder einer Katastrophe nicht begünstigt.

### *8.3.1.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens*

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche fortgeführt. Der Umweltzustand würde sich somit gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht verändern.

Auf Grund der günstigen Lage inmitten Siedlungsgebietes von Oderberg sowie der vorhandenen Straßen- und Medienerschließung ist jedoch von einer mittelfristigen baulichen Nutzung der Fläche auszugehen. Die Verdichtung des innerstädtischen Raumes würde bei Bedarf an Bauflächen aller Voraussicht nach gegenüber einer Ausweitung der Stadt Oderberg in die umliegende freie Landschaft bevorzugt werden.

### *8.3.1.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bedeutet nicht den Verzicht des Vorhabens am untersuchten Standort (Nullvariante), sondern die Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes im ausgewiesenen Geltungsbereich mit anderen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

Weil eine Einzelhandels-Filiale geplant ist, gibt es ausschließlich die Möglichkeit, ein Sondergebiet Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung auszuweisen.

Die Festsetzung von anderen Maßen der baulichen Nutzung ist in vorliegendem Fall nicht möglich, denn NORMA-Filialen unterliegen wie alle Discounter-Filialen einer Standardisierung, die einer betriebswirtschaftlich optimierten Geschäftstätigkeit folgt.

## 8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

#### 8.4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, die durch Störungen des Brutgeschehens von Brutvögeln verursacht werden könnten, werden Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese wurden im Artenschutzfachbeitrag von Grewe (2022) ausgewiesen und werden in den hiermit vorliegenden Umweltbericht nachrichtlich übernommen:

- Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen auf dem Grünstreifen: Fällungen außerhalb der Brutzeit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Fortführung regelmäßiger Bewirtschaftung bzw. Mahd der Baubereiche zur Vergrämung von Brutvögeln. Zeitraum: 01. März bis Baubeginn
- Kontrolle des Baufeldes auf Bodenbrüter unmittelbar (maximal 1 Woche) vor Baubeginn

Auch zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf Reptilien / Amphibien sieht der ASB Maßnahmen vor:

- Durchgängig bis zum Baubeginn Fortführung der regelmäßigen Bewirtschaftung des Ackers und Mahd der unmittelbaren Baubereiche im Grünstreifen entlang der Freienwalder Straße (Zufahrten) zur Vergrämung hin in nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche.
- Vor Baubeginn Installation eines mobilen Reptilien- und Amphibien-Schutzzauns (Folienzaun) um das gesamte Baufeld, um das Einwandern in von Baumaßnahmen betroffene Bereiche zu verhindern.
- Schutz und Erhalt großer Teile des Grünstreifens entlang der Freienwalder Straße als Reptilien-Lebensraum.
- Reptiliengerechte extensive Pflege des vorgesehenen Grünstreifens zwischen vorhandenem, besiedeltem Straßensaum und Marktgelände und damit in diesem Bereich Herstellung neuer Habitatflächen. Diese Fläche ist nur einmal jährlich ab Oktober zu mähen.

#### 8.4.1.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§15 (1) BNatSchG besagt „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“

In der Bauleitplanung ist im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser vorgesehen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sichergestellt wird (siehe Kapitel 5.1).

Für die im Gebiet festgestellte (in Brandenburg nicht gefährdete) Blindschleiche gelten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht. Dennoch kann es durch Bautätigkeiten und die Beseitigung von Teilen ihrer Lebensräume zu Beeinträchtigungen für die Tiere kommen, was im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung relevant ist. Alle in Kap. 8.4.1.1, zunächst auf die (artenschutzrechtlich relevante) Zauneidechse zugeschnittenen Maßnahmen kommen gleichermaßen auch der Blindschleiche zugute. Eine erhebliche Betroffenheit dieser Art kann hierdurch vermieden werden. Somit werden auch im Hinblick auf die Blindschleiche keine kompensationspflichtigen Eingriffswirkungen verursacht.



#### 8.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich PG nicht möglich, da nur in sehr geringem Umfang Flächen vorhanden sind, die nicht irgendeiner technischen Zweckbestimmung zugeordnet werden. Auch ein erheblicher Teil der unversiegelt bleibenden Flächen wird für Sickermulden in Anspruch genommen.

Der zentrale Eingriff der Bebauungsplanung besteht in der Versiegelung auf bis zu 4.144 m<sup>2</sup> (**Konflikt B1**).

Zur Kompensation dieser Eingriffswirkungen erfolgt eine Beteiligung an der Maßnahme „Entsiegelung ehemaliger Lagerplatz in Oderberg OT Neuendorf“ aus dem Barnimer Flächenpool. Hier wurde als vorgezogene Maßnahme bereits im Jahre 2015 eine flächenhafte Entsiegelung in der Größenordnung von 9.635 m<sup>2</sup> vorgenommen. Die Maßnahme wurde vorfinanziert; nunmehr ist diese Vorfinanzierung sukzessive abzulösen. Entsiegelt wurden Betonplatten, befestigte Lagerplätze, befestigte Wege, Fundamente kleiner Gebäude.

Nach aktuellen Kostentabellen des Landkreises Barnim im Rahmen des „Barnimer Modells“ sind pro Quadratmeter Versiegelung 11,00 Euro an kompensatorischer Zahlung zu entrichten. Dieser Betrag ist in der Kostentabellen, Stand 10.01.2020, zum Barnimer Modell, Ziff. 7.1 „Entsiegelung bestehender Beläge“ festgelegt. Die zur naturschutzrechtlichen Kompensation erforderliche Zahlung (**AZ1**) an den Landkreis Barnim beträgt somit

$$4.144 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 = \underline{45.584,00 \text{ €}}$$

Zu kompensieren ist des Weiteren der **Konflikt V1**, die dauerhafte Inanspruchnahme von 431 m<sup>2</sup> Grünstreifen (Biotoptyp 03200). Die Kompensationsverpflichtung entspricht Ziff. 2.3.1 der Kostentabelle für das Barnimer Modell, Stand 10.01.2020, „Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen ohne Bodenabtrag“ mit 1,00 €/m<sup>2</sup>. Die zur naturschutzrechtlichen Kompensation erforderliche Zahlung (**AZ2**) an den Landkreis Barnim beträgt somit

$$431 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \underline{431,00 \text{ €}}$$

Die Gesamtsumme der monetären Kompensationsverpflichtung beläuft sich auf

$$45.584,00 \text{ €} + 431,00 \text{ €} = \underline{46.015,00 \text{ €}}$$

#### 8.5 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

##### 8.5.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage des Entwurfs zur Begründung des Bebauungsplanes mit Stand Januar 2023, der Auswertung von Fachinformationen des Landes Brandenburg sowie einer Geländebegehung am 23.08.2022. Die Biotope waren gut erkennbar und klassifizierbar.

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes fand im Jahr 2022 eine Kartierung der im PG vorkommenden Vögel und Reptilien statt; ein Arten-schutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) wurde erarbeitet, in den Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte herausgearbeitet wurden. Diese Maßnahmen sind im hier vorliegenden Umweltbericht nachrichtlich übernommen worden.

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass sonstige relevante wildlebende Tierarten bzw. Tierartengruppen nicht im Gebiet vorkommen.

Es ist davon auszugehen, dass keine für die Planung relevanten Kenntnislücken existieren.

### 8.5.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, verpflichtet. Dadurch sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Behörden informieren die Gemeinde nach § 4 Absatz 3 über erhebliche, nachteilige und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

### 8.5.3 Erforderliche Sondergutachten

Es wurden ein Lärmgutachten (Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 2022), ein Geotechnischer Bericht (Ingenieurbüro Rütz GmbH, 2022) sowie eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes NORMA in der Stadt Oderberg (BBE Handelsberatung GmbH, 2021) erstellt.

## 8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „NORMA Lebensmittelfiliale Oderberg“ ist die baurechtliche Vorbereitung für die Errichtung einer NORMA-Filiale im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oderberg.

Für die Erreichung der Ziele wird die Art der Nutzung des 5.516 m<sup>2</sup> großen Bebauungsplangebietes als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (nach § 11 BauNVO) festgesetzt.

Dieses Sonstige Sondergebiet wird im Nordwesten von der Freienwalder Straße (B 158) begrenzt, im Südwesten und Nordosten von bebauten Privat-Grundstücken und im Südosten von der Feldflur.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten, welche an die Freienwalder Straße (B 158) angebunden werden.

Das Bebauungsplangebiet besteht aus drei Teilflächen:

- Eine Sondergebietsfläche Einzelhandel, derzeit weit überwiegend ackerbaulich genutzt,
- eine Verkehrsfläche welche einen Teil der vorhandenen B 158 Fahrbahn und den Grünstreifen entlang des Fahrbahn Seitenbereiches beinhaltet,
- eine sehr kleinflächige „Versorgungsanlagen“-Fläche. Hier befindet sich bereits ein kleines Trafohäuschen.

Die Sondergebietsfläche Einzelhandel wiederum ist unterteilt in

- eine von der Baugrenze umrandeten Fläche. Hier können der NORMA-Markt sowie die Rampe und der Rampentisch für die Warenanlieferung sowie ein Fahrradständer und eine Fläche für Einkaufswagen gebaut werden,
- in Nebenanlagen, hier in Form von Pkw-Stellflächen,
- weiteren Flächen für Nebenanlagen, für die im Bebauungsplan keine genauere Zweckbestimmung ausgewiesen ist. Hier können Zufahrten zum Parkplatz und Fahrgassen zwischen den Pkw-Stellflächen, Sickermulden und Grünflächen angelegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Einzelhandel wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt. Durch Nebenanlagen kann diese überschritten werden, so dass insgesamt 80% der Fläche des Sondergebietes versiegelt werden können. Die zulässige bauliche Höhe über einem auf dem ebenflächigen Grundstück befindlichen Bezugspunkt beträgt 9,0 m.

20% der Fläche des Sondergebietes dürfen nicht versiegelt werden. Diese Flächen liegen in Randbereichen. Sie stehen für Grünflächen und Sickermulden zur Verfügung.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können, erfolgt mittels einer Umweltprüfung. Mit dieser wird der Zustand der Umwelt im Plangebiet vor der Planaufstellung beschrieben und bewertet. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Ausgangszustand der Umwelt sind die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben und zu bewerten. Ist im Rahmen dieser Prüfung erkennbar, dass es mit dem Vorhaben zu nachteiligen Auswirkungen kommen kann, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen zu erarbeiten und bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Zustandsbewertung, der Prognose der Auswirkungen sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Dieser Umweltbericht liegt hiermit vor.

Um sicherzustellen, dass mit der Planung keine Ge- und Verbote des gesetzlichen Artenschutzes verletzt werden, wurde parallel als gesonderte Unterlage ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Dieser enthält erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, die in diesem Umweltbericht ebenfalls aufgeführt sind. Grundlage des AFB waren umfangreiche faunistische Kartierarbeiten der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Bei Umsetzung der Bebauungsplanung ergeben sich nachteilige Wirkungen für die Schutzgüter Boden und Pflanzen / Vegetation.

Das Schutzgut Boden ist durch Überbauung / Versiegelung betroffen (Konflikt B1), das Schutzgut Pflanzen / Vegetation durch Inanspruchnahme von Grünstreifen zwischen der Fahrbahn der B 158 und der südöstlich angrenzenden Ackerfläche (Konflikt V1).

Um erhebliche nachteilige Wirkungen auch für das Schutzgut Fauna zu vermeiden, wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ausgewiesen.

Diese Maßnahmen zielen zum einen darauf ab, Störungen und Zerstörungen von brütenden Vögeln bzw. deren Niststätten zu vermeiden. Zum anderen wird verhindert, dass Individuen der Zauneidechse, als artenschutzrechtlich relevante Tierart, zu Schaden kommen. Die für die Zauneidechse vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kommen gleichzeitig der weniger streng geschützten Blindschleiche zugute.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen hingegen können auf dem Grundstück selbst nicht realisiert werden. Hierzu ist es wesentlich zu klein.

Für die naturschutzrechtliche Kompensation der Konflikte B1 und V1 wird auf das „Barnimer Modell“ zurückgegriffen. Dies beinhaltet einen Pool an Kompensationsmaßnahmen, welcher von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim verwaltet wird. Die Kompensations-Verpflichtungen werden monetär berechnet. Die Zahlungen, die sich aus solchen Verpflichtungen ergeben, werden beim Landkreis Barnim zusammengeführt. Mit dem Geld finanziert der Landkreis Barnim Kompensationsmaßnahmen, die z.T. so umfangreich sind, dass sie im Rahmen einzelner Vorhaben nicht umgesetzt werden könnten. In vorliegendem Fall handelt es sich um die Beteiligung an der Maßnahme „Entsiegelung ehemaliger Lagerplatz in Oderberg OT Neuendorf“, eine bereits realisierte Maßnahme in einer Größenordnung von insgesamt 9.635 m<sup>2</sup>, bei der bereits im Jahr 2015 mittels Vorfinanzierung Betonplatten, befestigte Lagerplätze, befestigte Wege, Fundamente kleiner Gebäude entsiegelt wurden.



Diese Bebauungsplanung ermöglicht eine Versiegelung von 4.144 m<sup>2</sup> (B1). Die zur monetären Kompensation erforderliche Zahlung (AZ1) beträgt 45.584,00 €. Der Konflikt V1 wird mit einer Zahlung (AZ2) von 431,00 € kompensiert.

Die Gesamtsumme der monetären Kompensationsverpflichtung beläuft sich somit auf 46.015,00 €

Zusammenfassend ist zu bilanzieren, dass die mit der Bebauungsplanung verbundenen Wirkungen auf alle Schutzgüter entweder vermieden oder aber ausgeglichen werden können. Es werden weder artenschutzrechtliche Konflikte verursacht, noch verbleibt ein Kompensationsdefizit.

## 8.7 Quellen / Literatur

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (2023): BLDAM-Geoportal - <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>. Stand 18.01.2023.

DIN 19639:2019-19 (2019): Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

GeoPortal LBGR Brandenburg <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>

Grewe, T. (2022): Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bebauungsplan „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (2003): Bodenübersichtskarte 1:300 000.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)(2019): Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II Nr. 35).

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (2007): Bekanntmachung über Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

Landesumweltamt Brandenburg (2011): Biotopkartierung Brandenburg.

Landkreis Barnim, (2005) Das Barnimer Modell. Eine Methode für die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und die Ableitung des Umfanges der Kompensation.

Landkreis Barnim, Koordinationsstelle für Ersatzmaßnahmen (2020) Das Barnimer Modell. Überarbeitung der Kostentabellen Stand 10.01.2020

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.)(2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung. 1. Neuauflage Januar 2020

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE.

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg.

Scharmer, E. & Blessing, M. (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung.

Wölfel Engineering GmbH & Co. KG (2022): Stadt Oderberg vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA“. Schallimmissionsprognose Gewerbelärm.

## 8.8 Anhang

Bestands und Konfliktplan

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Vorhaben ist von einer leichten Zunahme des Verkehrs auf der B 158 (Freienwalder Straße) auszugehen.

### 9.2 Auswirkungen auf Umwelt und Natur

Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfungen untersucht und erläutert.

### 9.3 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.

### 9.4 Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur

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

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 wohnungsnah, 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 für 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

---

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

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 vertäglichem 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 Einklang mit dem gesamtstädtischen Nahversorgungskonzept, 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 wohnungsnaher Versorgung können ausgeschlossen werden.

#### **9.5 Auswirkungen auf Schutzgebiete (Biosphärenreservat)**

Die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 bestimmt den Schutzzweck des Biosphärenreservates und trifft gleichzeitig Aussagen darüber, welche Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten und Geboten vorliegen müssen.

Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 kann von den Verboten und Geboten dieser Verordnung auf Antrag im Einzelfall eine Befreiung gewährt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern. Die Befreiung selbst kann erst im Zusammenhang mit den konkreten Baumaßnahmen erteilt werden. Der Bebauungsplan plant mit dem Satzungsbeschluss „in die Befreiungslage“. Im Rahmen des Bebauungsplans ist allerdings zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt sind. Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen nach Auffassung der Stadt Oderberg im vorliegenden Fall vor. Insbesondere besteht nach Auffassung der Stadt Oderberg ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Errichtung des geplanten Nahversorgers.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang im südlichen Teil der Stadt Oderberg. Das Vorhaben Grundstück ist auf drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben, die als Allgemeines Wohngebiet einzustufen sind. Die Bebauung stellt somit einen Lückenschluss innerhalb der vorhandenen Straßenbebauung dar. Es werden somit keine Freiflächen auf der „grünen Wiese“ außerhalb des Siedlungsraumes in Anspruch genommen. Eine Bebauung der freien Landschaft bzw. eine Zerschneidung von Freiraumstrukturen erfolgt mit dem Vorhaben nicht. Insofern werden die Leitlinien des Landschaftsrahmenplans durch das Vorhaben berücksichtigt.

Rückwärtig (Südost-Seite) gibt es kein Wegenetz, welches die dortige Landschaft erlebbar machen würde. Der Wirtschaftsweg entlang der Nordostseite des PG endet dort auf einer Grünland-Fläche. Die

durch die Bebauungsplanung ermöglichte Errichtung einer NORMA-Filiale hat somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge.

Abgesehen von den Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter durch die Neuversiegelung der Fläche handelt es sich bei dem Vorhabengrundstück um keine ökologisch besonders sensible Fläche. Aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses ist die Erteilung einer Befreiung für das Plangebiet nach Auffassung der Stadt Oderberg geboten.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.01.2024 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 6 der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin für den Bebauungsplan „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“ vorliegen. Dem Inkrafttreten des Bebauungsplans stehen die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets bzw. Biosphärenreservats damit nicht entgegen.

Die Stadt Oderberg ist gem. Ziel der Raumordnung Z 2.1 des Sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Gemäß Begründung des Teilregionalplans haben die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) dabei folgende Funktion: „Innerhalb der GSP sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung des Ortsteils hinausgehen, gesichert werden.“

Im Grundsatz G 2.2 heißt es, dass in den Grundfunktionalen Schwerpunkten die Voraussetzungen für die Sicherung und die Weiterentwicklung der Einrichtungen der Grundversorgung erhalten bzw. ausgebaut werden sollen.

Innerhalb der GSP sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung des Ortsteils hinausgehen, gesichert werden. Die Ortsteile erhalten zu diesem Zweck nach Inkrafttreten der regionalplanerischen Regelungen die im LEP HR vorgesehen erweiterten Möglichkeiten für die Wohnsiedlungsentwicklung und die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Im Grundsatz G 2.3 heißt es, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Grundfunktionalen Schwerpunkten vorrangig an städtebaulich integrierten und mit dem ÖPNV gut erreichbaren Standorten angesiedelt werden sollen.

Die Stadt Oderberg weist hierdurch eine Nahversorgungsfunktion für die Stadt selbst und die umliegenden Ortsteile auf, der sie nachkommen muss.

Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Oderberg ist daher eine prioritäre Zielstellung der Stadtentwicklung. Damit verknüpft ist die Aufgabenstellung, Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung zu sichern und zu stärken. Ziel der Stadt Oderberg ist die flächendeckende Bereitstellung einer Nahversorgung, die für die gesamte Bevölkerung gut zu erreichen ist. In dem von der Stadtverordnetenversammlung Oderberg am 29.06.2022 beschlossenen Nahversorgungskonzept (Beschluss-Nr.: OD-042/2022) ist der vorliegende Planstandort als geeigneter Standort ausgewiesen.

Der geplante Lebensmittelmarkt stellt ein qualifiziertes Angebot in städtebaulich integrierter Lage dar. Der Norma-Markt bietet als einziger Lebensmittelanbieter im südlichen Stadtgebiet eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit für alle Wohngebiete innerhalb des Stadtgebiets südlich der Wriezener Alten Oder.



Im erweiterten Einzugsgebiet übernimmt der Projektstandort perspektivisch ebenso Nahversorgungsfunktionen für die amtsangehörigen Kommunen Liepe, Niederfinow, Parsteinsee, Lunow-Stolzenhagen sowie ergänzend den Freienwalder Ortsteilen Bralitz, Neuenhagen und Hohensaaten.

Die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes in der Stadt Oderberg hat außerdem positive Auswirkungen auf die Verkehrsvermeidung in der näheren Umgebung. Durch die Verfügbarkeit eines vielfältigen Angebots an Lebensmitteln und Waren vor Ort werden Fahrten zu alternativen Nahversorgungsstandorten in umliegenden Ortschaften vermieden.

Die Vermeidung von Fahrten zu anderen Ortschaften zur Nahversorgung trägt zur Entlastung des Verkehrsnetzes bei. Weniger Autos auf den Straßen führen zu einem geringeren Verkehrsaufkommen, weniger Staus und einer insgesamt verbesserten Verkehrssituation. Dies kommt nicht nur den Bewohnern von Oderberg zugute, sondern auch der Umwelt, da dadurch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Umweltbelastung reduziert werden. Auch insofern dient das Vorhaben dem öffentlichen Interesse.

Die Errichtung eines Nahversorgers in Oderberg ist gerechtfertigt, da es im Stadtgebiet keine Alternativen gibt, die das Planungsziel ebenso effektiv erreichen könnten. Gemäß dem Schutzkonzept der LSG-VO sollen Schutzgebietsflächen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sich das Planungsziel nicht an einem günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität realisieren lässt. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit gilt ein strenger Maßstab, bei dem der technische und finanzielle Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zu den Belangen von Natur und Umwelt stehen sollte. Der Planungsträger hat in diesem Fall ausreichend detaillierte Unterlagen und Fachgutachten vorgelegt, um das Fehlen zumutbarer Alternativen nachzuweisen.

Der Verzicht auf das Vorhaben stellt keine geeignete Alternative dar, weil damit die vorhandenen Defizite in der Nahversorgung nicht behoben werden können. Die Nutzung des vorhandenen Nahversorgers am nördlichen Stadtrand ist dazu nicht ausreichend. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Festlegung Oderbergs als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) im Regionalplan.

Innerhalb der GSP sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung des Ortsteils hinausgehen, gesichert werden.

Des Weiteren gibt es keine anderen integrierten Standorte in Oderberg, an denen das Vorhaben umgesetzt werden könnte. Dadurch ist es notwendig, den Nahversorger an diesem Standort zu errichten, um die Nahversorgung der Stadt und der umliegenden Ortsteile zu gewährleisten.

Bei der Untersuchung möglicher Alternativstandorte zur gewählten Baulücke an der Freienwalder Straße in Oderberg wurden verschiedene Faktoren berücksichtigt, darunter die Auswirkungen auf die Landschaft und Natur. Es wurde festgestellt, dass die potenziellen Alternativstandorte außerhalb der Ortslage von Oderberg liegen. Eine nähere Betrachtung dieser Standorte zeigt, dass sie mit größeren Beeinträchtigungen von Landschaft und Natur verbunden wären. Dies bedeutet, dass keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die eine geringere Auswirkung auf die Umwelt hätten.

Insbesondere könnten die alternativen Standorte in der Nähe von schützenswerten Naturräumen wie Naturschutzgebieten, Flussläufen oder anderen ökologisch sensiblen Gebieten liegen. Die Realisierung eines Bauvorhabens an solchen Orten würde zwangsläufig zu erheblichen Auswirkungen auf diese wertvollen Naturräume führen. Es besteht die Gefahr des Verlusts von Lebensräumen, des Rückgangs der Artenvielfalt und der Verschlechterung der Wasserqualität.

Zusätzlich könnten die alternativen Standorte eine ungünstige Anbindung an die bestehende Infrastruktur aufweisen. Dies würde bedeuten, dass die Bewohner von Oderberg längere Wege zurücklegen müssten, um den Lebensmittelmarkt zu erreichen. Eine schlechte Erreichbarkeit würde die Attraktivität des Vorhabens für die Bevölkerung mindern und die angestrebte Verkehrsvermeidung in Frage stellen.

Aus Sicht des Planungsgebers überwiegen daher die Gründe des Gemeinwohls die Belange des Landschaftsschutzes (Biosphärenreservat). Die Errichtung des Nahversorgers an der Freienwalder Straße ist notwendig, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Landschaft und Natur auf ein akzeptables Maß zu begrenzen.

Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben mit ca. 0,6 ha ist im Verhältnis zur Gesamtfläche des LSG (129.161 ha) sehr gering. Im Stadtgebiet sind für die vorgesehene Nutzung keine Alternativflächen vorhanden, die bereits versiegelt sind. Eine Verbesserung der Nahversorgung führt daher zwangsläufig zu einer Neuversiegelung.

Im Folgenden werden die Aussagen des Landschaftsrahmenplans für das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin mit der Verträglichkeit des Vorhabens abgeglichen:

Tabelle 6: Einordnung des Vorhabens in Bezug auf die Schutzzwecke des Biosphärenreservats

Text Schutzzweck Verordnung BRSC	(Kritische) Aussagen LRP zum gepl. Standort	Konkreter Bezug zu geplantem NORMA Oderberg
<p>§4 (1): Die Unterschutzstellung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.</p> <p>Hinweis: „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ deckt im Wesentlichen §4 (2) Ziff. 1 – 3 komplett ab, denn „Vielfalt“ und „Eigenart“ ist hier nicht wie in §4 (2) Ziff. 2 auf das Landschaftsbild beschränkt.</p>	<p>S.u.</p>	
<p>§4 (2): Das Landschaftsschutzgebiet wird geschützt:</p>		
<p>§4 (2) Ziff. 1: zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts</p>	<p>Boden: Erhalt der von periodischen Wasserstandsschwankungen und Überflutung geprägten Bodeneigenschaften. Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials für autotypische Biotope bei Nutzungsänderung / Extensivierung, Schutz und Pflege der Bodenstruktur zur Vermeidung von Schadverdichtungen</p>	<p>Die Baumaßnahme ist zwar mit einer vollständigen Überplanung des Bodens im Geltungsbereich verbunden. Allerdings handelt es sich durch vorherige menschliche Eingriffe, die mit der Trockenlegung des Oderbruchs begannen, hier nicht mehr um eine Aue mit den für sie typischen Überflutungen. Auch Schwankungen des Wasserstandes werden durch menschliche Eingriffe laufend abgepuffert. Der Standort zählt heute nicht mehr zum Überflutungsgebiet. Vielmehr handelt es sich heute um einen Standort üblicher ackerbaulicher Nutzung mit den hiermit verbundenen regelmäßigen Eingriffen in den Boden.</p>

	<p>Klima: Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen für Siedlungszwecke</p> <p>Klima: Vermeiden baulicher Verdichtung</p>	<p>Seit der Erstellung des LRP vor nunmehr 20 Jahren hat sich in weitgehendem gesellschaftlichen Konsens die Erkenntnis entwickelt, dass es zumeist besser ist innerörtliche Siedlungsbereiche zu verdichten, als „auf der grünen Wiese“ zu bauen und Siedlungen nach außen hin zu vergrößern.</p> <p>Mit dem Bauvorhaben wird eine Baulücke geschlossen, die innerhalb der an der B 158 vorhandenen Bebauung heute noch existiert.</p> <p>In vorliegendem Fall handelt es sich nicht um ein großflächiges Neubaugebiet, sondern um eine annähernd punktuelle Baumaßnahme. Diese umfasst zudem ein relativ niedriges Gebäude, welches keine klimatisch relevanten Luftaustausch-Bahnen blockiert. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aus diesem Grund über den Bereich des Baugrundstücks hinaus allenfalls in marginalem Umfang zu erwarten.</p>
	<p>Entwicklungskonzept I Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge: Entwicklung von Intensivgrünland und Ackerflächen zu artenreichem Grünland, in Teilen zu Entwicklung zu extensiv genutztem Feucht- und Nassgrünland, in Teilen Entwicklung für den Biotopverbund</p> <p>Entwicklungskonzept II (Karte 10: Umwandlung von Acker in Grünland.</p>	<p>Die geforderte Umwandlung von Acker in Grünland ist nach der Baudurchführung nicht mehr möglich. Allerdings ist eine solche Umwandlung der Nutzung ohne umfangreiche (auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehende) Fördermittel ohnehin nicht realistisch. Dies zeigt alleine bereits die Tatsache, dass heute, 20 Jahre nach Bearbeitung des LRP, die Fläche wie auch zahlreiche andere Flächen in der Region mit gleicher Planungsabsicht immer noch Acker ist.</p>
	<p>Grundwasser: Da „hohe Beeinträchtigungsrisiken“ ist eine grundwasserschonende Bewirtschaftung und die Vermeidung von Stoffausträgen besonders erforderlich.</p>	<p>Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Stoffausträge sind hier nicht zu erwarten.</p>



	Oberflächengewässer	Der Abstand des Vorhabens zu Oberflächengewässern ist so groß, dass Konflikte im Kontext Anlage von Gewässer-randstreifen wie auch Konflikte im Kontext Otter- und Bibernschutz ausgeschlossen sind. Das Bauvorhaben mit seiner Lage zwischen Wohnbebauung und B 158 stellt keine Barriere für migrierende Tiere dar. Es ist zu erwarten, dass diese entlang der Gewässer (der alten Oder) wandern. Mit der Bundesstraße und der vorhandenen Bebauung handelt es sich hier nicht um einen unzerschnittenen Raum.
§4 (2) Ziff. 2: wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes	Landschaftsbild und ruhige, landschaftsbezogene Erholung: Schutz der vorhandenen Bereiche mit besonders hochwertigem Landschaftsbild, Erhalt und Pflege bestehender Ausflugsziele und Infrastruktur, ggf. Ausbau der Infrastruktur an bestehenden Standorten und in Ortslagen, Erhalt und Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	Es handelt sich hier auch in optischer Hinsicht um eine durchschnittliche Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Letzteres trifft auf die Kopflindenallee an der B 158 zu, in die keine Eingriffe vorgesehen sind.
§4 (2) Ziff. 3: wegen der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für die Erholung	Entwicklungskonzept I Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge: Standort befindet sich zwischen „Zone für Landschaftserleben und Naturbeobachtung („Naturerlebniszone“), räumliche und zeitliche Besucherlenkung erforderlich“ und „Zone für landschaftsbezogene Erholung („Erholungszone I“), gezielte Maßnahmen zur Erschließung erforderlich“. Offensichtlich sollen hier Bedingungen für Erholung geschaffen / verbessert werden.	Für Naturerlebnis und landschaftsbezogene Erholung hat die Fläche keine Bedeutung. Die einzige für Fußgänger nutzbare Wege-Infrastruktur ist der Gehweg entlang des Fahrbahnrandes der B 158.  Da sich der vorgesehene Standort in einer Baulücke am Rand des Siedlungsbereichs befindet, sind hier Kriterien wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ohnehin nur schwer anwendbar. Eine Bewertung / Einordnung des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten wäre in diesem Fall eher angebracht. Eine solche Ausarbeitung liegt vor.

## 10 Durchführungsvertrag

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

## 11 Hinweise ohne Festsetzungscharakter und Kennzeichnungen

### Hinweis 1: Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

### Hinweis 2: Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des BbgWG § 54 Abs. 4 Satz 1 zur Versickerung gebracht werden.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) entsprechend WHG § 73 Abs. 1 Satz 1.

Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden (Download unter: <http://www.fib-bund.de> - Stichwort „Hochwasserschutzfibel“) Karten / Geodaten

### Hinweis 3: Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Diese Hinweise dienen dem Schutz der besonders geschützten Tierarten. Artenschutzbelange sind auf der Baugenehmigungsebene zwingend beachtlich.

Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen auf dem Grünstreifen: Fällungen außerhalb der Brutzeit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Fortführung regelmäßiger Bewirtschaftung bzw. Mahd der Baubereiche zur Vergrämung von Brutvögeln. Zeitraum: 01. März bis Baubeginn.

Kontrolle des Baufeldes auf Bodenbrüter unmittelbar (maximal 1 Woche) vor Baubeginn.

Durchgängig bis zum Baubeginn Fortführung der regelmäßigen Bewirtschaftung des Ackers und Mahd der unmittelbaren Baubereiche im Grünstreifen entlang der Freienwalder Straße (Zufahrten) zur Vergrämung hin in nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche.

Vor Baubeginn Installation eines mobilen Reptilien- und Amphibien-Schutzzauns (Folienzaun) um das gesamte Baufeld, um das Einwandern in von Baumaßnahmen betroffene Bereiche zu verhindern.

Schutz und Erhalt großer Teile des Grünstreifens entlang der Freienwalder Straße als Reptilien-Lebensraum.

Reptiliengerechte extensive Pflege des vorgesehenen Grünstreifens zwischen vorhandenem, besiedeltem Straßensaum und Marktgelände und damit in diesem Bereich Herstellung neuer Habitatflächen. Diese Fläche ist nur einmal jährlich ab Oktober zu mähen.

**Hinweis 4: Hinweis zu Bodendenkmalen**

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

**Hinweis 5: Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen**

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potentiell gefährdeten Bereichen soll Wasserwirtschaft Seite 3 von 3 nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen. In Betracht kommen dazu neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch die Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen.

Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden (Download unter: <http://www.fib-bund.de> - Stichwort „Hochwasserschutzfibel“) Karten / Geodaten.

Die konkrete Gefährdung kann mithilfe der Auskunftsplattform Wasser (<https://apw.brandenburg.de/>), die durch das LfU Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, überprüft werden

## 12 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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]).

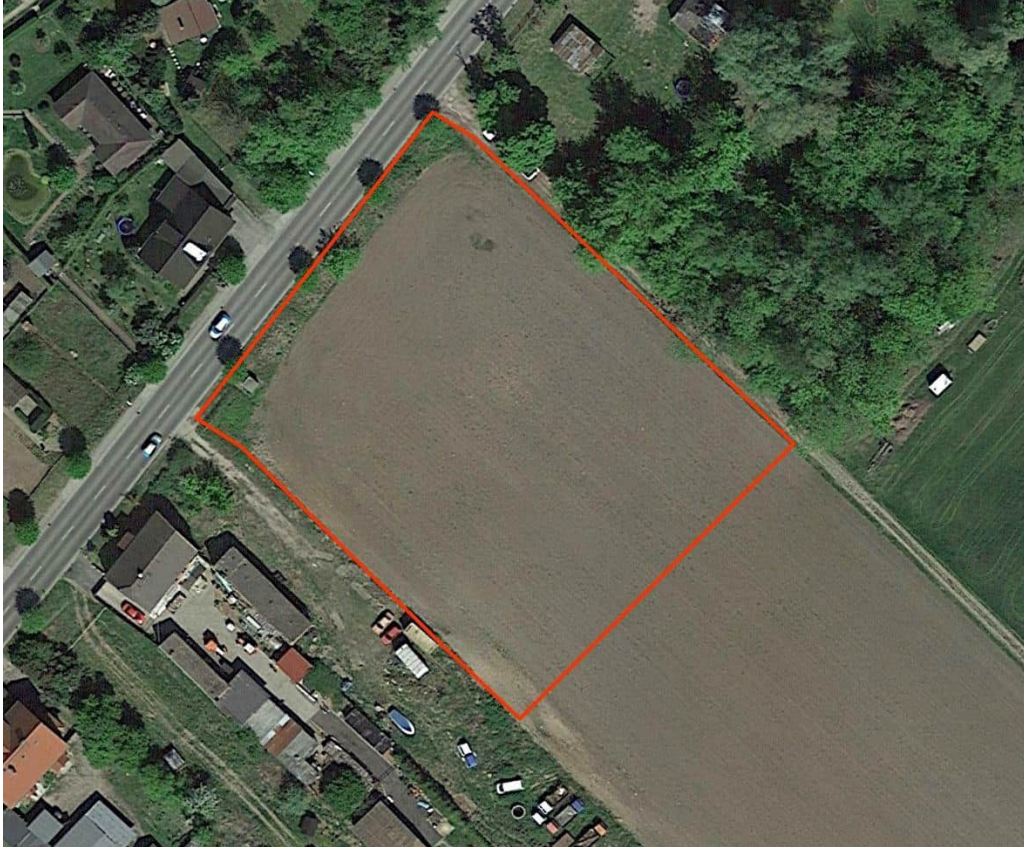
**Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3).

## 13 Quellen/Anlagen

Anlagen Nr.	Titel	Autor
01	Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (keine Anlage)	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FSG) 2013
02	Schallimmissionsprognose Gewerbelärm	Wölfel Engineering GmbH (11/2022)
02	Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsnutzung & Naturschutz Thomas Grewe (01/2023)
04	Geotechnischer Bericht	Ingenieurbüro Rütz GmbH (08/2022)
05	Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarkts NORMA in der Stadt Oderberg	BBE Handelsberatung GmbH (09/2021)



**Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher  
Fachbeitrag:**  
Bebauungsplan „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“



**Auftraggeber:** MGR Immobilienverwaltungs GmbH & KG  
c/o NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG  
Möbel-Hübner-Str. 1  
16356 Ahrensfelde

**Auftragnehmer:** Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz  
Thomas Grewe  
Eichholzstr. 1  
16259 Falkenberg  
Tel.: 0176-20740165  
Mail: grewe-falkenberg@t-online.de

**Stand:** 17. Januar 2023



## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	1
2	Gesetzliche Grundlagen .....	1
3	Plangebiet .....	4
4	Wirkungen des Vorhabens .....	5
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren.....	5
4.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	5
4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	5
5	Erfassungstermine .....	6
6	Brutvögel .....	6
6.1	Methodik .....	6
6.2	Ergebnisse.....	7
6.3	Verbote nach § 44 BNatSchG.....	11
7	Reptilien .....	12
7.1	Methodik .....	12
7.2	Ergebnisse.....	13
7.3	Verbote nach § 44 BNatSchG.....	16
8	Amphibien .....	17
8.1	Methodik .....	17
8.2	Ergebnisse.....	19
8.3	Verbote nach § 44 BNatSchG.....	22
9	Schutzmaßnahmen .....	22
9.1	Schutz von Brutvögeln, Bauzeitenregelung, Kontrolle des Baufeldes vor Baubeginn .....	22
9.2	Schutz von Zauneidechsen bzw. Reptilien u. Amphibien.....	23
9.3	Zusammenfassende Übersicht der Schutzmaßnahmen .....	25
10	Fazit.....	25
11	Literatur, Datengrundlage.....	26
11.1	Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien .....	27
12	Bildanhang .....	28

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Begehungen .....	6
Tabelle 2: Übersicht Vogelarten, Schutzstatus, Rote Liste .....	8
Tabelle 3: Übersicht Reptilien.....	13
Tabelle 4: Übersicht in Brandenburg verbreiteter Amphibien, ihrer Habitats und Wanderentfernungen.....	17
Tabelle 5: Übersicht im östlich der Planfläche liegenden Grabensystem in der Laichzeit nachgewiesener Amphibien .....	19
Tabelle 6: Übersicht betroffener Artengruppen sowie Schutzmaßnahmen.....	25

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kartenübersicht Brutvogelerfassung.....	10
Abbildung 2: Kartenübersicht Reptilienerfassung .....	14
Abbildung 3: Kartenübersicht Amphibienerfassung .....	21
Abbildung 4: Geplantes Baufeld, im Frühjahr u. Sommer 2022 mit Luzernekultur, dann Umbruch im Spätsommer/ Herbst. ....	28
Abbildung 5: Nordöstlicher Rand des Baufeldes mit unmittelbar angrenzendem Baumbestand und einzelner sturzgefährdeter Totbaum (s. Pfeil). ....	28
Abbildung 6: O.g. Totbaum (abgestorbene Esche), am Rand zum Baufeld, weist lediglich flache Initialhöhlen (Astauffaulungen) ohne Eignung für Höhlenbrüter auf. ....	29
Abbildung 7: Südwestrand der Planfläche, angrenzender Saum des Nachbargrundstücks mit dortigen Abstell- u. Lagerflächen. ....	29
Abbildung 8: Nordwestrand der Planfläche, Straßenböschung zur B158 („Freienwalder Straße“), mit deckungsreicher Bodenvegetation (Gras- und Staudenfluren, Brombeerbestände etc.) u. besiedelt durch Zauneidechsen und Blindschleichen. ....	30
Abbildung 9: Zur Reptilienerfassung wurden in geeigneten Bereichen künstliche Versteckstrukturen (ca. 1 m <sup>2</sup> große Dachpappezuschnitte) ausgelegt und bei den Geländebegehungen kontrolliert. ....	30
Abbildung 10: Die künstlichen Versteckstrukturen werden bevorzugt von Reptilien aufgesucht (hier Nachweis einer adulten weiblichen Zauneidechse unter einem Reptilien-Kunstversteck an o.g. Straßenböschung). ....	31



---

Abbildung 11: Nachweis der Blindschleiche unter einem Reptilien-Kunstversteck an der Straßenböschung.....	31
Abbildung 12: Südöstlich an die Planfläche angrenzende offenen Feldflur. ....	32
Abbildung 13: „Zehenschlenke“ – Grabensystem in der Feldflur südöstlich der Planfläche.....	32



## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf Teilen des Flurstücks 316 der Flur 8 in der Gemarkung Oderberg ist die Herstellung und Erschließung von Bauland und die Errichtung einer NORMA-Lebensmittelfiliale geplant. Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und liegt angrenzend zu Wohnbebauung mit Gärten am Siedlungsrand von Oderberg, unmittelbar östlich der Freienwalder Straße. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich potenziell um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Grundsätzlich wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Es werden nachfolgend die Avifauna, Reptilien u. Amphibien, betrachtet, da diese im Plangebiet bzw. dem angrenzenden Verflechtungsraum betroffen sind.

## 2 Gesetzliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 20. Juli 2022 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*"Es ist 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 (Zugriffsverbote)."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und damit auch für Bauprojekte relevanten **Absatz 5 des § 44** ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

*„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

*1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

*2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung*



*oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

*3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergibt sich somit aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Werden diese Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

Darüber hinaus müssen die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, dahingehend geprüft werden, ob in Folge eines Eingriffs Biotop zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere und wildwachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Wenn dies zutrifft, darf der Eingriff nur zugelassen werden, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen, sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion nach dem Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

### **3 Plangebiet**

Das weitgehend ebene Vorhabengebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Oderberg im LK Barnim (innerhalb des Flurstücks 316 der Flur 8 in der Gemarkung Oderberg). Die Gesamtgröße der Planfläche beträgt ca. 0.5 ha. Diese wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Sie liegt im westlichen Randbereich der Oderniederung. Im Untersuchungszeitraum war die Fläche mit Luzerne bestellt. Zum Ende der Untersuchung, im Spätsommer/ Herbst, wurde sie schließlich umgebrochen.

Im Nordwesten wird das Areal durch die anliegende Bundesstraße 158 (Freienwalder Straße) begrenzt. Der Saumstreifen zwischen Straße und Landwirtschaftsfläche ist ca. 5 m breit und wird dominiert von einem Altgrasbestand (z.T. mit Brombeere und Hopfen als Bodendecker), welcher jährlich im Rahmen der Straßenböschungspflege gemäht wird. Entlang des Saums sind als Straßenbäume mehrere (4) ältere Kopflinden vorhanden, weiterhin sind hier auch Gehölze wie aufkommender jüngerer Eschenblättriger Ahorn und Hundsrose eingestreut.

Im Nordosten grenzt das Flurstück 518, mit einem ca. 0,5 ha großen Laubgehölzbestand mittleren Alters (dominiert von Eschenblättrigem Ahorn und Gemeiner Esche) an die Planfläche an. Im Osten liegen weiträumige Feld- und Grünlandflächen der Oderniederung. Ca. 160-180 m südöstlich der Planfläche verläuft dort die „Zehenschlenke“, ein ganzjährig wasserführendes Grabensystem. Südwestlich grenzt Wohnbebauung mit Nebengelassen (alte Scheunen- und Stallgebäude), Ruderal-, Lager- u. Gartenflächen an die Planfläche an.

## **4 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden Wirkfaktoren aufgeführt, die relevanten Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tierarten verursachen können.

### **4.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Bauflächenfreimachung, Entfernung von Bewuchs
- Anlage von Baustraßen und Materiallagern
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Lärm, Erschütterungen, Abgase, Staubentwicklung und optische Störungen durch den Baubetrieb

### **4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Anlagebedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung. Dadurch gehen die bisher auf diesen Flächen vorhandenen Lebensräume für die meisten Arten verloren oder werden funktional eingeschränkt. In der Folge stehen diese nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung.
- Barrierewirkung für bodengebunden lebende Tiere durch Bebauung und Umzäunung des Geländes

### **4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Zusammenfassend sind betriebsbedingt folgende Auswirkungen zu erwarten:

- In gewissem Maße Lebensraumzerschneidung, Lärm, Abgase durch regelmäßigen Fahrzeugbetrieb
- optische Veränderung der Landschaft durch die Bebauung

## 5 Erfassungstermine

Um mit einem vertretbaren Arbeitsaufwand zu aussagefähigen Ergebnissen zu kommen, wurden im Zeitraum März bis September 2022 insgesamt 11 Begehungen zur Erfassung der relevanten Artengruppen durchgeführt. Damit könnten zwar einzelne Vorkommen, besonders der im Gebiet nur sporadisch auftretenden Arten, übersehen worden sein, ein Überblick der im Untersuchungsgebiet verbreiteten und typischen Arten lässt sich mit dieser Methode aber erzielen. Eine Übersicht über die Begehungstermine gibt folgende Tabelle.

**Tabelle 1: Übersicht Begehungen**

Nr.	Datum	Begehung	Wetter
1.	27.02.2022	Übersichtsbegehung, Amphibienerfassung	bewölkt, -3 bis 7°C, schwacher O-Wind
2.	19.03.2022	Tagbegehung (Brutvögel, Ausbringung von Reptilienkunstverstecken) + Abend/ Nachtbegehung (Amphibien),	klar, 0-14°C, schwacher SO-Wind
3.	09.04.2022	Tagbegehung (Brutvögel, Amphibien, Reptilien)	bewölkt, 3-10°C, Wind aus NW
4.	26.04.2022	Tagbegehung (Brutvögel, Amphibien, Reptilien)	heiter bis wolzig, -1 bis 15°C, schwacher NW-Wind
5.	30.04.2022	Nachtbegehung (Amphibien, Brutvögel)	heiter bis wolzig, 8-19°C, schwacher SW-Wind
6.	15.05.2022	Tagbegehung (Reptilien, Brutvögel) + Abend/ Nachtbegehung (Amphibien)	heiter bis klar, 8-21°C, schwacher NO-Wind
7.	29.05.2022	Tagbegehung (Brutvögel, Reptilien) + Abend/Nachtbegehung (Amphibien)	bewölkt, 6-16°C, mäßiger W-Wind
8.	17.06.2022	Tagbegehung (Brutvögel, Reptilien, Amphibien)	klar, 15-25°C, mäßiger W-Wind
9.	14.07.2022	Tagbegehung (Brutvögel, Reptilien)	heiter, 12-24°C, mäßiger W-Wind
10.	19.08.2022	Tagbegehung (Reptilien)	wolzig, 17-27°C, schwacher N-Wind
11.	13.09.2022	Tagbegehung (Reptilien)	heiter bis wolzig, 11-19°C, schwacher W-Wind

## 6 Brutvögel

### 6.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Vögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel von März bis Juli 2022. Nachfolgend werden kurz die Methoden zur Erfassung der Brutvögel erläutert. Es wurden insgesamt 8 Begehungen zur Erfassung der Vögel durchgeführt. Zur Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte eine Revierkartierung. Es handelte sich um eine visuelle

und akustische Erfassung unter Verwendung von Fernglas sowie z.T. von Klangattrappen für ausgewählte Vogelarten. Dabei wurde das Gelände in den Morgenstunden, während der höchsten Aktivitätsphase der meisten Vögel und z.T. auch in den Abendstunden flächig abgeschritten und dabei auf revieranzeigende Vögel untersucht. Die jahreszeitlichen Wertungsgrenzen der Arten richten sich nach den aktuellen Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005). Revieranzeigende Vögel werden dabei in Feldkarten notiert und nach Abschluss der Brutperiode nach standardisierten Kriterien ausgewertet (vgl. BIBBY et al. 1995).

## 6.2 Ergebnisse

Auf dem geplanten Baufeld (Agrarfläche, 2022 mit Anbau von Luzerne) wurden keine Brutvögel festgestellt. Für typische Feldvögel, wie z.B. die Feldlerche, ist die Planfläche zu kleinräumig und in zu geringen Abständen mit vertikalen Strukturen, wie Gehölzen und Bebauung umgrenzt. Feldvögel, wie Feldlerchen, benötigen hingegen großräumige Offenflächen mit weitem Horizont für ihre Brutreviere. Die Brutvögel konzentrieren sich lediglich auf die Randbereiche des Baufeldes bzw. auf angrenzende Strukturen, außerhalb der Planfläche. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind nach Beendigung der Begehungen insgesamt 33 Vogelarten nachgewiesen worden. Davon nutzt nur 1 Art das Gelände zur Reproduktion. 6 Arten waren mit Brutrevieren in unmittelbar angrenzenden Gehölzen festzustellen. Alle weiteren Beobachtungen fallen auf Vogelarten, die das Gelände lediglich zum Nahrungserwerb aufsuchen (Nahrungsgäste, vgl. Tabelle 2).

### Freibrüter:

So konnte am Nordwestrand der Planfläche, am Straßensaum zur Freienwalder Straße ein Brutrevier des **Grünfinks** in einen Straßenbaum (Kopflinde) festgestellt werden.

Am unmittelbaren Rand zum Baufeld, im Laubgehölzbestand nordöstlich der Planfläche, wurden Brutreviere von Freibrütern, wie **Buchfink, Amsel, Stieglitz, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube** und **Zilpzalp** nachgewiesen. Diese befinden sich formal außerhalb der Planfläche, aber potenziell im Einflussbereich von Störungen durch den Baubetrieb. Alle Freibrüter legen jährlich neue Nester an.

### Höhlenbrüter:

Am o.g. nordöstlichen Rand des angrenzenden Gehölzbestandes befindet sich ein sturzgefährdeter Totbaum (abgestorbene Esche), welche voraussichtlich im Rahmen der Verkehrssicherung gefällt werden muss. Dieser wurde auf das Vorhandensein von Bruthöhlen überprüft. Im Rahmen der Untersuchung konnten an der abgestorbenen Esche lediglich flache Initialhöhlen (kleinere Astausfaulungen) festgestellt werden,



welche gegenwärtig keine Eignung für Höhlenbrüter aufweisen, da sie keinen ausreichenden Brutraum bieten. Höhlenbrüter konnten im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld somit im Rahmen der aktuellen Untersuchung nicht festgestellt werden.

### Gastvögel/ Nahrungsgäste:

Das Plangebiet wird auch von Vogelarten genutzt, die nicht unmittelbar auf dem Gelände brüten. Als Nahrungsgäste werden Vögel bezeichnet, die die Flächen des Untersuchungsgebietes lediglich zum Nahrungserwerb nutzen. Dies betrifft Arten wie den **Sperber**, die **Elster** oder den **Kleinspecht**, deren Brutplätze im angrenzenden Gehölzbestand bzw. in weiterer Entfernung außerhalb der Planfläche liegen (s. Tab. 2).

Einen Überblick über die Brutvögel mit Art, Anzahl der Brutreviere, Bruthabitat, Brutzeit und Gefährdung sowie Schutzstatus der jeweiligen Art und über beobachtete Nahrungsgäste im Gebiet gibt folgende Tabelle.

**Tabelle 2: Übersicht Vogelarten, Schutzstatus, Rote Liste**

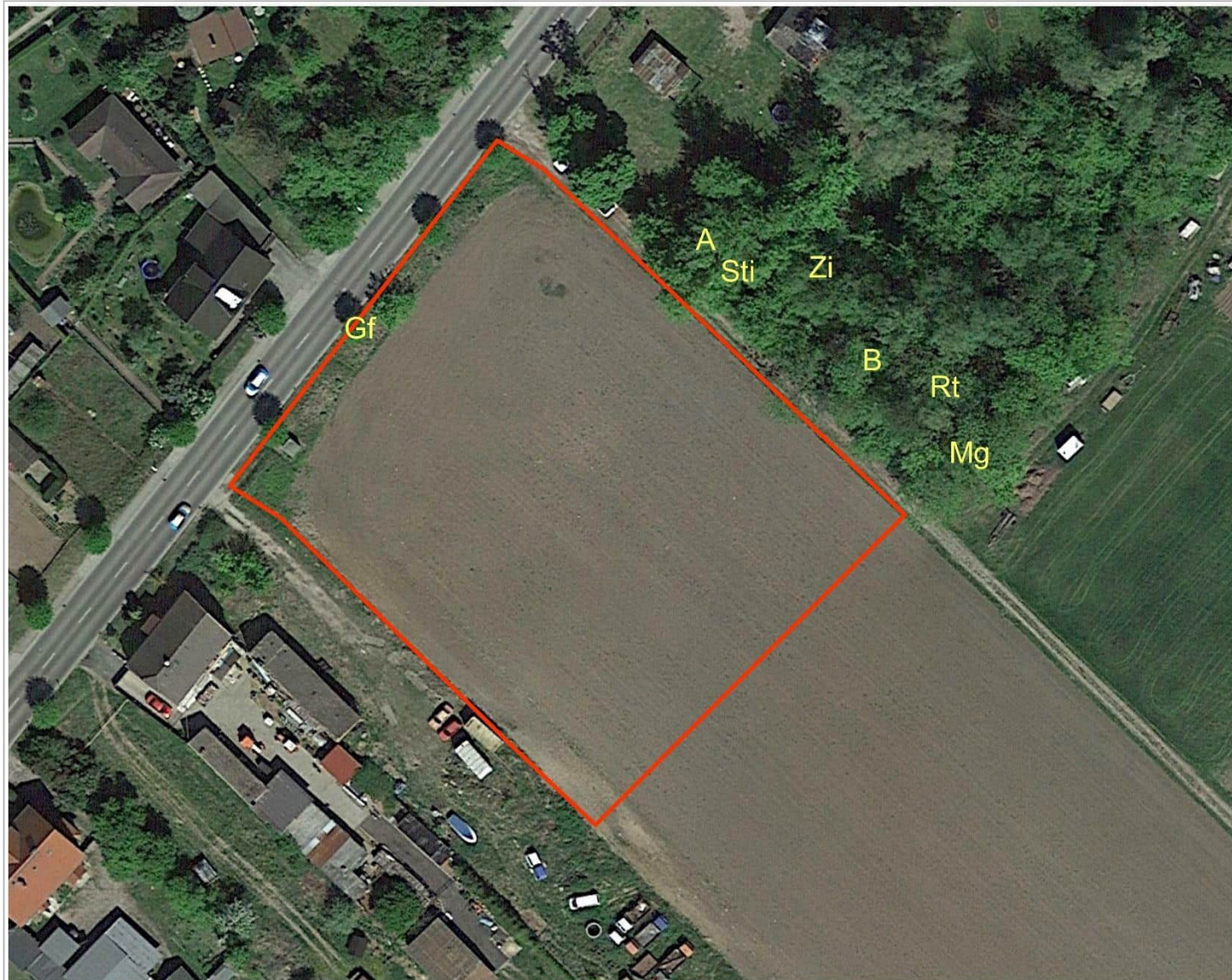
Artname		Abk.	Anzahl Brutpaare	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	§
<b>Brutvögel im Plangebiet</b>								
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	1	Ba	A 04 – M 09	*	*	(b)
<b>Brutvögel angrenzender Bereiche</b>								
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	1	Ba, Bu	A 02 – E 08	*	*	(b)
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Bf	1	Ba	A 04 – E 08	*	*	(b)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	1	B, Bu	E 04 – A 09	*	*	(b)
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	1	Ba	A 03 – E 10	*	*	(b)
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	1	Ba	A 04 – A 09	*	*	(b)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Z	1	B, Bu	E 04 – A 08	*	*	(b)
<b>Nahrungsgäste</b>								
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>					*	*	(b)
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>					3	3	(b)
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>					*	*	(b)
Elster	<i>Pica pica</i>					*	*	(b)
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>					3	3	(b)
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>					V	V	(b)
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>					*	*	(b)
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>					*	*	(b)
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>					*	V	(b)
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>					*	*	(b)
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>					V	*	(b)
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>					*	V	(b)

Artnamen		Abk.	Anzahl Brut-paare	Brut-habitat	Brutzeit	RL D	RL BB	§
Klappergras-mücke	<i>Sylvia curruca</i>					*	*	(b)
Kleinspecht	<i>Dendrocopus minor</i>					3	*	(b)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>					*	*	(b)
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>					*	*	(b)
Mauersegler	<i>Apus apus</i>					*	*	(b)
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>					*	*	(b), (s)
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>					3	3	(b)
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>					*	*	(b)
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>					3	V	(b)
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>					*	*	(b)
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>					*	*	(b), (s)
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>					*	*	(b)
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>					*	V	(b), (s)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>					3	*	(b)

**RLD:** Rote Liste Deutschland (2021)  
**RLBB:** Rote Liste Brandenburg (2019)  
0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2 stark gefährdet; 3 gefährdet; R: extrem selten; V Art der Vorwarnliste, \*ungefährdet  
**VSchRL:** Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)  
**§ (b):** nach BNatSchG besonders geschützt, **§ (s):** nach BNatSchG streng geschützt  
**Brutzeiten** nach ABBO (2001)  
B = Boden-, Ba = Baum-, Bu = Busch-, Gb = Gebäude, H = Höhlen-, N = Nischen-, K = Koloniebrüter, Sc = Schilfbrüter, NF = Nestflüchter

### Streng geschützte und Rote Liste-Arten der Brutvögel:

Die im UG nachgewiesenen Brutvögel sind in Brandenburg und der Bundesrepublik ungefährdet, mehr oder weniger häufig und besitzen von Natur aus meist eine relativ hohe Siedlungsdichte. In den Roten Listen Brandenburgs bzw. der BRD (als gefährdet oder in der Vorwarnliste) geführte Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Brutvögel sind im UG nicht vorhanden.



Brutreviere innerhalb  
Planfläche

Gf Grünfink (1)

Brutreviere angrenzend an  
Planfläche

A Amsel (1)  
 B Buchfink (1)  
 Mg Mönchsgrasmücke (1)  
 Rt Ringeltaube (1)  
 Sti Stieglitz (1)  
 Zi Zilpzalp (1)

 Planfläche

<p><b>Brutvogelerfassung                  BP NORMA-Lebensmittelfiliale                  Oderberg</b></p>
<p>Auftraggeber:                  NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung &amp;                  Co. KG</p>
<p>Bearbeiter:                  Dipl.-Ing. (FH) T. Grewe</p>
<p>Erfassung 2022</p>

Abbildung 1: Kartenübersicht Brutvogelerfassung

### 6.3 Verbote nach § 44 BNatSchG

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden kann. Alle Brutplätze im UG und der unmittelbar angrenzenden Flächen befinden sich außerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs. Die Bruthabitate bleiben nach dem jetzigen Stand der Planung erhalten. Es besteht potenziell lediglich die Gefahr einer Störung von Brutvögeln. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Es wurde insgesamt 1 Brutvogelart im Plangebiet und 6 in unmittelbar angrenzenden Bereichen festgestellt, darüber hinaus 26 Gastvögel (Nahrungsgäste).

#### Freibrüter:

Alle im UG und der angrenzenden Bereiche nachgewiesenen Freibrüter wurden außerhalb des geplanten Baufeldes festgestellt (in randlichen Baumbeständen bzw. im Laubholzbestand unmittelbar nordöstlich der Planfläche, welcher nach dem jetzigen Planungsstand nicht von der Bebauung betroffen ist). Innerhalb des Plangebiets wurde lediglich das Brutrevier eines Grünfinks im Straßenbaumbestand (ältere Kopflinden) an der Freienwalder Straße ermittelt. Eine Fällung von randlich an das Baufeld angrenzenden Gehölzen ist prinzipiell nicht vorgesehen. Diese beschränkt sich ggf. lediglich auf die Entnahme eines einzelnen sturzgefährdeten Totbaums am nordöstlich angrenzenden Feldgehölz. Durch die Baumaßnahmen auf dem geplanten Baufeld tritt somit kein Verlust von Habitaten sondern lediglich die Gefahr einer Störung der o.g., an Gehölzstrukturen gebundenen Freibrüter ein, welche unmittelbar angrenzend an die Baufläche Bruthabitate aufweisen. Diese temporäre Beeinträchtigung durch Störwirkungen wird für den Zeitraum der Bauzeit vom Umfeld aufgefangen. Für die Zeit des Baubetriebs finden die wenigen von Störungen betroffenen Freibrüter in der Umgebung, im Siedlungsrandbereich von Oderberg (Wohnbebauung mit Gärten, Feldflur mit Feldgehölzen) aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume. Verdrängungseffekte können daher weitgehend ausgeschlossen werden.

#### Höhlen- und Nischenbrüter / ganzjährig geschützten Niststätten:

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen, Öffnungen sowie Nischen an Gebäuden und anderen Strukturelementen sowie Schwalbennester.

Am o.g. nordöstlichen Rand des angrenzenden Gehölzbestandes befindet sich eine sturzgefährdete abgestorbene Esche, welche voraussichtlich im Rahmen der Verkehrssicherung im Rahmen der Bauplanung gefällt werden muss. Diese wurde auf das Vorhandensein von Bruthöhlen überprüft. Im Rahmen der Untersuchung konnten

an der abgestorbenen Esche lediglich flache Initialhöhlen (kleinere Astausfaulungen) festgestellt werden, welche gegenwärtig keine Eignung für Höhlenbrüter aufweisen, da sie keinen ausreichenden Brutraum bieten. Somit steht der Fällung des abgestorbenen Baums aus Sicht des Artenschutzes aktuell nichts entgegen.

### Gastvögel:

Alle 26 im UG nachgewiesenen Gastvögel (Nahrungsgäste siehe Tabelle 2) gelten als besonders oder streng geschützt, wobei der unterschiedliche Schutzstatus im Rahmen von Eingriffsplanungen nur dann relevant ist, wenn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatschG die Gefahr einer erheblichen Störung streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit besteht. Dies ist für die nachgewiesenen Gastvögel bzw. Nahrungsgäste durchweg auszuschließen, da sie im von der Planung erfassten Gebiet keine Mangelfaktoren vorfinden, an die sie funktional eng gebunden wären. Auch bezüglich der streng geschützten Nahrungsgäste Mäusebussard, Rotmilan und Sperber werden die Verbote durch das Vorhaben nicht verletzt, weil das Plangebiet von diesen Arten lediglich als kleiner Teil ihrer großräumigen Nahrungs- bzw. Jagdgebiete genutzt bzw. überflogen wird.

Somit kann bei Umsetzung geeigneter Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Avifauna im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## **7 Reptilien**

### **7.1 Methodik**

Die von Gras- und Staudenfluren geprägten offenen Bereiche am Straßensaum zur Freienwalder Straße am Nordwestrand des Plangebiets und die Altgrassäume am südwestlichen Rand des Nachbargrundstücks bieten potenziell auch Lebensraum für Reptilien, insbesondere auch für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte und nach BNatSchG streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Daher wurde die Artengruppe der Reptilien bei den Untersuchungen von April bis September untersucht (vgl. Tabelle 1). Bei der Suche nach Reptilien wurden nach HACHTEL et al. (2009) sowie GLANDT (2011) folgende Verfahren angewendet:

- visuelle Suche nach sonnenden oder flüchtenden Individuen
- Kontrolle von vorhandenen Versteckplätzen
- Ausbringung und Kontrolle von Kunstverstecken

Bevorzugte Habitate, wie die o.g. im Gebiet bzw. an Rändern vorhandene offene besonnte Gras- und Staudenfluren wurden gezielt nach Reptilien abgesucht.



Desweiteren wurden mehrere (ca. 15) Kunstverstecke für Reptilien (1 x 1 m große Dachpappezuschnitte) in geeigneten Bereichen ausgebracht und bei den Begehungen kontrolliert.

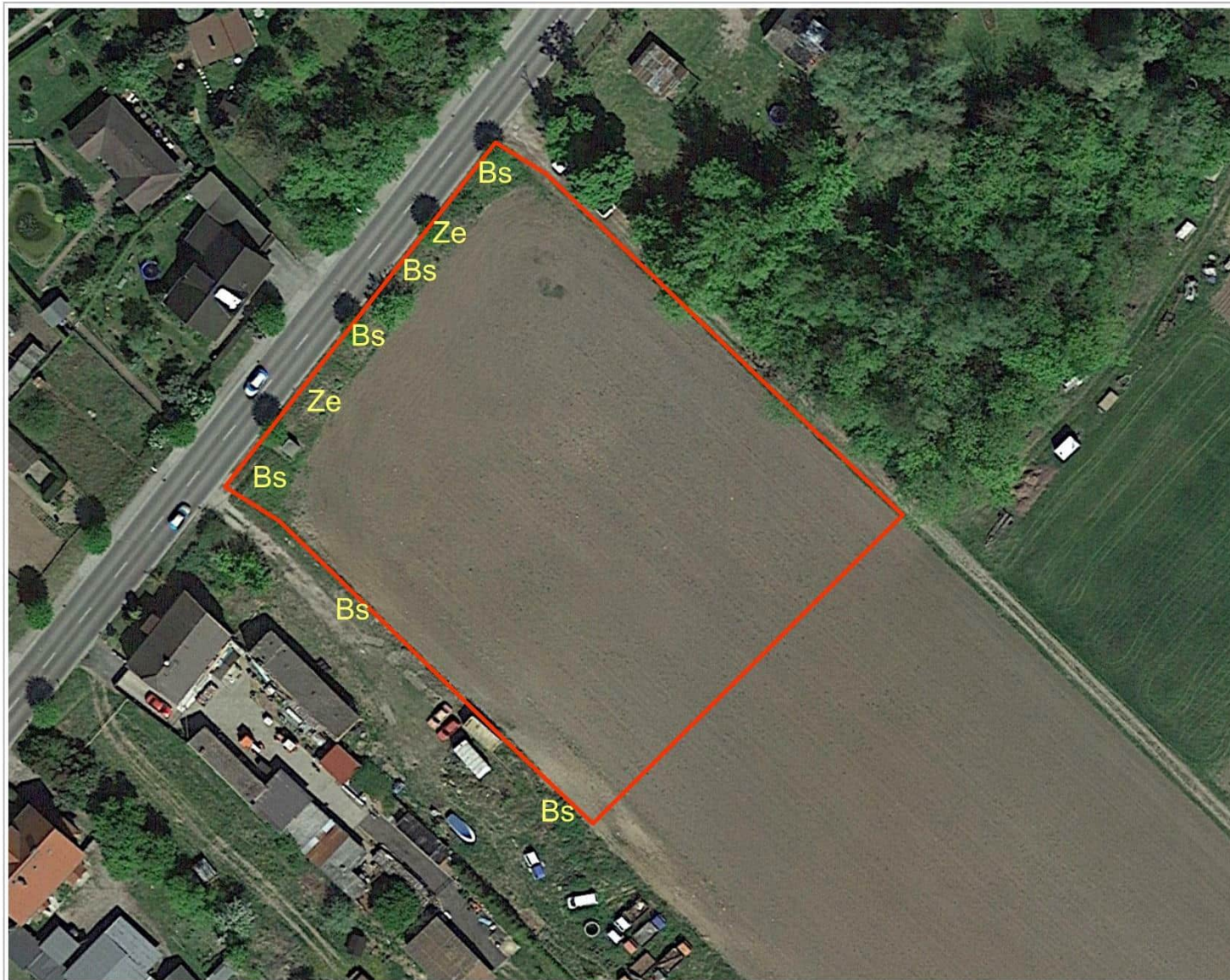
## 7.2 Ergebnisse

Die offenen und besonnten, von Gras- und Staudenfluren geprägten Randbereiche des Plangebiets bieten in einigen Bereichen geeignete Habitate für Reptilien. Es konnten im Rahmen der Untersuchung Nachweise der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) und der **Blindschleiche** (*Anguis fragilis*) gemacht werden. Die Reptilien wurden ausschließlich am Straßensaum zur Freienwalder Straße am Nordwestrand des Plangebiets und den Altgrassäumen am südwestlichen Rand des Nachbargrundstücks, außerhalb des geplanten Baufeldes nachgewiesen (s. Abb. 2). Diese Bereiche werden nur sporadisch gemäht und weisen somit deckungs- und nahrungsreiche Altgrasbestände mit guter Habitat-Eignung für Reptilien auf.

**Tabelle 3: Übersicht Reptilien**

Artname		Bemerkungen	RL D	RL BB	FFH	§
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Besiedlung des Straßensaums an der Freienwalder Straße.	V	3	IV	§§
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Flächenhafte Besiedlung des Straßensaums an der Freienwalder Straße und des Altgrassaums auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück.	*	*	-	§
<b>RLD:</b> Rote Liste Deutschland (2020) <b>RLBB:</b> Rote Liste Brandenburg (2004) 0 ausgestorben; 1 vom Aussterben bedroht; 2 stark gefährdet; 3 gefährdet; 4 potenziell gefährdet; G Gefährdung anzunehmen aber Status unbekannt; V Art der Vorwarnliste, *ungefährdet		<b>§:</b> besonders geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz <b>§§:</b> streng geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz <b>IV:</b> Anhang IV FFH-RL (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse)				

Das geplante Baufeld (Agrarfläche) wird regelmäßig bewirtschaftet und bietet damit aktuell keine Voraussetzungen für eine Besiedlung durch Reptilien.



Fundorte Reptilien

Bs Blindschleiche (6)  
 Ze Zauneidechse (2)

 Planfläche

<b>Reptilienerfassung BP NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg</b>
Auftraggeber: NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) T. Grewe
Erfassung 2022

Abbildung 2: Kartenübersicht Reptilienerfassung

Zauneidechse:

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt aktuell lediglich die o.g. offenen Bereiche am Straßensaum zur Freienwalder Straße am nordwestlichen Gebietsrand (außerhalb des hauptsächlichen Baufeldes). Die Art konnte in den genannten Bereichen mit wenigen Individuen bestätigt werden. Insgesamt wurden hier im Rahmen der Erfassung nur 2 Zauneidechsen (1 subadultes Männchen, 1 adultes Weibchen) festgestellt. Es ist damit von einer Besiedlung des Straßensaums in geringer Individuen-Dichte durch die Art auszugehen.

Grundsätzlich wird mit einem Korrekturfaktor zwischen 6 u. 10 zur Abschätzung der tatsächlichen Individuenzahl gerechnet, da mit den herkömmlichen Erfassungsmethoden immer nur ein Teil der tatsächlich vorhandenen Zauneidechsen festgestellt werden kann (LAUFER 2014). Damit wäre von einem Gesamtbestand von ca. 12-20 Individuen im Straßensaum auszugehen. Da es sich hier allerdings nur um ein relativ schmales Saumhabitat handelt, kann die Individuenzahl hier tendenziell auch unter diesem Wert liegen.

Die Gras- und Staudenfluren, die einen Großteil des Straßensaum einnehmen, bieten insgesamt relativ gute Habitate für die Art, so, dass sie dem von MÄRTENS et al. (1997) beschriebenen Optimalhabitat der Zauneidechse nahekommen. Nach diesen Untersuchungen sind für die Besiedlungsdichte eines Habitats der Zauneidechse folgende Schlüsselfaktoren ausschlaggebend: Vegetationshöhe, Bedeckung mit krautiger Vegetation, Beschattung, Körnung der Bodenoberfläche, Tiefe des sandigen Substrates. Die höchsten Dichten treten auf Flächen mit einer räumlichen Vegetationsstruktur (Vegetationshöhe um 85 cm, Deckungsgrad um 90 %) und mit mindestens 50 cm tiefem grabbarem Substrat auf. Bodentiefe und Vegetationsstruktur bzw. Vegetationshöhe stellen die wichtigsten Schlüsselfaktoren dar. Die Vegetation spielt dabei eine wichtige Rolle als Deckung und Schutz vor Prädatoren und für die Nahrungsressourcen der Zauneidechse (welche v.a. aus Wirbellosen bestehen) dar. Ein grabfähiges Bodensubstrat ist für die Eiablage und Anlage von Wohnhöhlen vorteilhaft. Die Aktivitätsphase der Zauneidechse erstreckt sich von März bis Oktober. Anfang Oktober ziehen sich die Alttiere und bis zu 1 Monat später die Jungtiere in etwa 50 cm tiefe Wohnhöhlen im Erdreich zu Winterruhe zurück. Die Zauneidechse wird in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Die Art ist in Brandenburg noch relativ verbreitet vorhanden, wird hier aber bereits als gefährdet in der Roten Liste angegeben (SCHNEEWEIß et al. 2004).

Blindschleiche:

Wie die Zauneidechse, konnte auch die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) im Bereich Straßensaums zur Freienwalder Straße bestätigt werden. Hier wurden mehrere

Individuen aller Altersklassen nachgewiesen. Somit ist von einer flächenhaften Besiedlung des Saumhabitats auszugehen. Darüber hinaus konnte die Art auch am südwestlichen Rand der Planfläche auf dem Nachbargrundstücks mit dortigen Altgrasbeständen unmittelbar angrenzend an das geplante Baufeld bestätigt werden. Insgesamt konnten (mit 6 Individuen) regelmäßig adulte, subadulte und juvenile Tiere bestätigt werden (vgl. Abb. 2). Es ist für diese Art von einer Besiedlung der Gras- und Staudenfluren in mittlerer bis hoher Populationsdichte auszugehen.

Die Blindschleiche ist in Brandenburg und deutschlandweit noch relativ häufig und wird als ungefährdet eingestuft. Hinsichtlich der Lebensraumansprüche gilt die Blindschleiche als eurytop, sie nutzt also ohne besondere Spezialisierung eine Vielzahl unterschiedlicher Biotop. Grundsätzlich bevorzugt sie als Lebensraum deckungsreiches Gelände, mit an Unterschlüpfen reichen Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen. Wichtig sind weiterhin offene Bereiche zum Sonnen. Die Aktivitäten beginnen bereits im März und enden im November. Die Blindschleiche ist lebendgebärend und somit nicht an spezifische Eiablageplätze gebunden. Die Art ist besonders in den Morgenstunden und abends aktiv, so dass sie nicht häufig beobachtet wird. Aufgrund ihrer versteckten Lebensweise wird sie oft übersehen.

### **7.3 Verbote nach § 44 BNatSchG**

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nach dem jetzigen Planungsstand lediglich in kleinflächig begrenzten Teilbereichen zum Lebensraumverlust der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach BNatSchG besonders und streng geschützten Zauneidechse, da sich die Vorkommen nur am Rand bzw. außerhalb des hauptsächlichen Baufeldes befinden (vgl. Abb. 2 zur Reptilienerfassung auf S. 14). Dies betrifft den Straßensaum (bzw. Straßenböschung) zur Freienwalder Straße mit Altgrasbeständen und Straßenbegleitgrün entlang des geplanten Baufeldes. Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Teilflächen der Habitate am Straßensaum der Freienwalder Straße sind durch den Bau der beiden Zufahrten zum Marktgelände gegeben. Nach dem aktuellen Planungsstand bleibt ein Großteil des Saums mit Altgrasbeständen u. Straßenbegleitgrün in der jetzigen Form erhalten. Dies betrifft den gesamten zentralen zusammenhängenden Teil der Straßenböschung an der Freienwalder Straße. Es besteht allerdings die Notwendigkeit, Maßnahmen zu ergreifen, welche eine Einwanderung der Tiere aus den besiedelten Saumhabitaten in das Baufeld verhindern, damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Hier ist vor allem das Tötungsverbot zu berücksichtigen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind somit geeignete Schutzmaßnahmen (Vergrümmungsmahd überplanter Teilflächen des Saums, Reptilienschutzzaun am Rand des Baufeldes) zu treffen.

## 8 Amphibien

### 8.1 Methodik

Die Biologie von Amphibien ist durch die jahreszeitliche Wanderung zwischen Winterhabitat, Laichhabitat und Sommerlebensraum geprägt.

Einen Überblick über die Habitate und Wanderentfernungen der in Brandenburg verbreitetsten Amphibien gibt folgende Tabelle nach NÖLLERT & NÖLLERT (1992).

**Tabelle 4: Übersicht in Brandenburg verbreiteter Amphibien, ihrer Habitate und Wanderentfernungen**

Artnamen	Laichhabitat	Sommerhabitate	Winterhabitate	Wanderentfernung vom Laichgewässer
<b>Moorfrosch</b> ( <i>Rana arvalis</i> )	flache, möglichst fischfreie u. besonnte Standgewässer	Wälder und Wiesen in Nähe zum Laichgewässer	Wälder und z.T. Standgewässer (Gewässergrund)	meist 200-300 m, max. ca. 1000 m
<b>Grasfrosch</b> ( <i>Rana temporaria</i> )	flache, möglichst fischfreie u. besonnte Standgewässer	Wälder, Wiesen, Gärten und Äcker in Gewässernähe	in Standgewässern, z.T. auch in Unterschlüpfen an Land	ca. 800- 1000 m
<b>Teichfrosch</b> ( <i>Rana kl. esculenta</i> )	flache, möglichst fischfreie u. besonnte Standgewässer	Standgewässer und Gräben	an Land unter Totholz wie auch in Standgewässern (Gewässergrund)	meist nur wenige hundert bis max. ca. 2500 m
<b>Kl. Wasserfrosch</b> ( <i>Rana lessonae</i> )	flache, möglichst fischfreie u. besonnte Standgewässer	kleinere vegetationsreiche Standgewässer und Gräben, Wiesen, Wälder	Landunterschlüpfen (unter Totholz usw.)	bis ca. 500 m
<b>Seefrosch</b> ( <i>Rana ridibunda</i> )	flache, möglichst fischfreie u. besonnte Gewässerzonen	Uferzonen größerer Flüsse, Standgewässer wie Weiher und Teiche sowie größere Seen	meist im Wasser (Gewässergrund), seltener in Landunterschlüpfen	meist nur wenige Meter
<b>Laubfrosch</b> ( <i>Hyla arborea</i> )	besonnte fischfreie Flachgewässer	in Sträuchern und Bäumen (Sitzwarten bis 10 m Höhe), z.T. in Krautschicht	Wurzelregion der Bäume in Fallaub- und Totholzansammlungen	bis mehrere Kilometer
<b>Erdkröte</b> ( <i>Bufo bufo</i> )	flache, möglichst fischfreie Standgewässer und Gräben	Laubwälder, Wiesen, Gärten	meist in lockerem Erdreich in Wäldern, Feldgehölzen, Gärten	meist ca. 500-1500 m, max. ca 4,5 km
<b>Knoblauchkröte</b> ( <i>Pelobates fuscus</i> )	flache, möglichst fischfreie Standgewässer und Gräben	Äcker, Ödlandflächen, Gärten, Wälder	im Erdreich (Ödland, Wald, Feldgehölze)	meist nur wenige hundert bis ca. 1000 m
<b>Wechselkröte</b> ( <i>Bufo viridis</i> )	fischfreie möglichst vegetationsarme Flachgewässer	trockenes Gras-Brach-, und Ödland, Kiesgruben, Flußauen	in (z.T. selbst gegrabenen) Höhlungen in lockerem Erdreich	bis mehrere Kilometer
<b>Rotbauchunke</b> ( <i>Bombina bombina</i> )	flache, möglichst fischfreie Standgewässer	Standgewässer	meist unter Totholz in kleinen Feldgehölzen und Wäldern	meist nur wenige hundert bis max. ca. 1000 m



Artnamen	Laichhabitat	Sommerhabitats	Winterhabitats	Wanderentfernung vom Laichgewässer
<b>Teichmolch</b> ( <i>Triturus vulgaris</i> )	flache, möglichst fischfreie Standgewässer	Wiesen, Wälder, Gewässerränder	verschiedenste Unterschlüpfen an Land, z.T. auch im Gewässer	bis ca. 500 m
<b>Kammolch</b> ( <i>Triturus cristatus</i> )	flache, möglichst fischfreie Standgewässer	Laichgewässer und unmittelbare Umgebung	meist unter Totholz in Wäldern und kleinen Feldgehölzen	bis ca. 800 m

### Allgemeine Erfassungsmethoden

Grundsätzlich werden nach HACHTEL et al. (2009) sowie GLANDT (2011) folgende Methoden zur Erfassung von Amphibien im Rahmen von Geländebegehungen genutzt:

- direkte Suche und Sichtnachweis sowie Sichtzählungen adulter Amphibien am Laich- und Fortpflanzungsgewässer bei Begehungen in der ersten Nachthälfte (Einsatz von Stirn- und Taschenlampe) sowie bei Tagbegehungen (Verwendung eines Fernglases)
- Erfassung von Laich- und Larvenstadien durch Laichballenzählung sowie Sichtung der Larvenstadien (Kaulquappen)
- akustische Erfassung durch Verhören der Balzrufe von Froschlurchen mit Hilfe von Klangtrappen in der ersten Nachthälfte milder windstillen Nächte am Laichgewässer
- Erfassung von Molchen und Larvenstadien von Molchen und Froschlurchen mittels Kescherfang am Fortpflanzungsgewässer
- Systematische Suche nach Amphibien unter natürlichen Versteckplätzen wie z.B. Totholz, Steine u.a.m.

Weitere Möglichkeiten bestehen im Fallenfang von Amphibien im Wasser mittels Reusen- und Lichtfallen sowie an Land mittels Amphibienzaun und Eimerfallen sowie mit einfachen Bodenfallen. Diese Erfassungsmethoden sind allerdings aufgrund der Notwendigkeit einer täglichen Kontrolle der Fanganlagen sehr zeitaufwendig und kommen daher seltener zum Einsatz.

### Erfassungsmethoden im Untersuchungsgebiet

Die Amphibienerfassung erfolgte bei mehreren Begehungen des Geländes von März bis Juni am Tage und nach Sonnenuntergang, z.T. parallel zur Erfassung anderer Artengruppen (vgl. Tabelle 1). Da das UG mit Einschränkungen auch als Sommer- und

Winterlebensraum für Amphibien in Betracht kommt, wurden vorhandene Versteckplätze unter Steinen, Holz, usw. gezielt nach Amphibien abgesehen.

Das UG beinhaltet keinerlei Gewässer. Eine Erfassung nach den o.g. gängigen Methoden an potenziellen Laichgewässern, kam lediglich im Umfeld des Geländes zur Anwendung, um mögliche Wanderbewegungen von Amphibien abschätzen zu können. Ca. 180 m südöstlich der Planfläche verläuft dort die „Zehenschlenke“, ein ganzjährig wasserführendes Grabensystem, welches mit Einschränkungen potenziell auch als Laichhabitat für Amphibien in Frage kommt.

## 8.2 Ergebnisse

Das UG kommt potenziell lediglich als Sommer- und Winterlebensraum für Amphibien in Betracht, da es keine Gewässer aufweist. Im eingeschränkten Rahmen der Untersuchung konnten innerhalb des UGs keine auffälligen Wanderbewegungen von Amphibien nachgewiesen werden. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich (regelmäßig bewirtschaftete Agrarfläche) ist als Amphibienlebensraum weitgehend ungeeignet. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Umbruch, Mahd etc. bringt regelmäßig starke Störungen und das Fehlen notwendiger Deckungsstrukturen über längere Zeiträume mit sich. Lediglich die schmalen Randbereiche zum geplanten Baufeld (Straßensaum etc.), welche auch von Reptilien besiedelt werden, weisen in geringem Maße eine potenzielle Eignung als Sommerlebensraum für Amphibien auf. Im nächstgelegenen Grabengewässer, östlich des Geländes, konnten im Rahmen der Untersuchung mit **Erdkröte**, **Teichfrosch** und **Teichmolch** drei in Brandenburg und der Bundesrepublik ungefährdete und noch relativ häufige Amphibienarten innerhalb der Laichzeit mit wenigen Individuen nachgewiesen werden.

**Tabelle 5: Übersicht im östlich der Planfläche liegenden Grabensystem in der Laichzeit nachgewiesener Amphibien**

Artnamen		Bemerkungen	Häufigkeit (Anz.)	RL D	RL BB	FFH	§
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Nutzung des östlich liegenden Grabensystems als Laichplatz u. der Umgebung als Sommer- und Winterlebensraum	< 5	*	*	-	§
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>		5-10	*	**	V	§
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>		< 5	*	*	-	§
<b>RLD:</b> Rote Liste Deutschland (2020) <b>RLBB:</b> Rote Liste Brandenburg (2004) 0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2 stark gefährdet; 3 gefährdet; 4 potenziell gefährdet; V Art der Vorwarnliste, *ungefährdet <b>§:</b> besonders geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz <b>§§:</b> streng geschützt nach Bundesnaturschutzgesetz		<b>II:</b> Anhang II FFH-RL (europaweit zu schützende Arten, für die Schutzgebiete im NATURA 2000-Netz eingerichtet werden müssen) <b>IV:</b> Anhang IV FFH-RL (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse) <b>V:</b> Anhang V FFH-RL (Arten, für deren Entnahme aus der Natur besondere Regelungen getroffen werden können)					

Da das UG innerhalb der Wanderentfernungen heimischer Amphibien zum östlich des UGs befindlichen Grabensystems liegt, ist eine Nutzung der geeigneten Bereiche mit Altgrassäumen und Gehölzen am Rand des Baufeldes, als Sommer- und Winterlebensraum der nachgewiesenen Arten (Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) nicht auszuschließen. Es ist potenziell allerdings nur von wenigen Individuen auszugehen, da im Bereich des östlich außerhalb des UGs liegenden Grabensystems nur geringe Zahlen laichender Amphibien festgestellt wurden (Häufigkeitsklassen meist nur bei < 5 bzw. 5-10 Individuen).



Fundorte Amphibien in umgebenden Laichgewässern

- Ek Erdkröte
- Tf Teichfrosch
- Tm Teichmolch

Häufigkeitsklassen:  
 < 5, 5-10, 10-50, > 50

Planfläche

<b>Amphibienerfassung</b> <b>BP NORMA-Lebensmittelfiliale</b> <b>Oderberg</b>
Auftraggeber: NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) T. Grewe
Erfassung 2022

Abbildung 3: Kartenübersicht Amphibienerfassung

### **8.3 Verbote nach § 44 BNatSchG**

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nach dem jetzigen Planungsstand nicht zum Verlust maßgeblicher Habitatbestandteile von artenschutzrechtlich relevanten Amphibien im Plangebiet, da die potenziell als Sommer- und Winterlebensraum geeigneten Habitatbereiche (Saumhabitate des UGs) un bebaut bleiben sollen. In den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie geführte bzw. nach BNatSchG streng geschützte Amphibienarten sind auch potenziell nicht betroffen. Das geplante Baufeld weist durch die regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung aktuell keine Eignung als Amphibienlebensraum auf. Lediglich die o.g., an das Baufeld angrenzenden Saumhabitate im UG fungieren potenziell als Sommer- und Winterlebensraum für häufige Amphibienarten und es sind somit im Rahmen des allgemeinen Artenschutzes lediglich vorsorglich Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, welche teilweise bereits im Zuge des Reptilienschutzes abgedeckt werden (Reptilien- u. Amphibien-Schutzzaun zum Baufeld vgl. 9.2).

## **9 Schutzmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um Gefährdungen von nachgewiesenen Brutvögeln, Reptilien u. Amphibien zu vermeiden oder zu mindern.

### **9.1 Schutz von Brutvögeln, Bauzeitenregelung, Kontrolle des Baufeldes vor Baubeginn**

Geplant ist ein Baubeginn im Sommerhalbjahr, etwa ab Mai 2022. Da dieser Zeitpunkt innerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeit liegt, ist das Baufeld ab Anfang März bis Baubeginn durch regelmäßige Mahd kurzrasig strukturarm und damit für die meisten potenziell vorkommenden Bodenbrüter als Brutstandort unattraktiv zu halten. Zur Sicherheit ist das Baufeld durch einen sachkundigen Ornithologen ca. 1 Woche vor Baubeginn auf begonnene Vogelbruten zu überprüfen (potenziell nistende Bodenbrüter). Sollten wider Erwarten Brutreviere von Bodenbrütern im Baufeld vorgefunden werden, sind in Absprache mit dem Fachmann entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (bei noch nicht begonnenen Bruten Einleiten von geeigneten Vergrämungsmaßnahmen bzw. Aussparung der Gelege aus der Baufläche in ausreichendem Radius).

Sollten Gehölzfällungen in Randbereichen zum geplanten Baufeld notwendig werden, erfolgen diese zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit.



Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres. Diese Zeit wird auch als Vogelschutzzeit bezeichnet, welche im Bundesnaturschutzgesetz in §39 festgelegt wurde.

Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

## **9.2 Schutz von Zauneidechsen bzw. Reptilien u. Amphibien**

### Mahd bzw. Bewirtschaftung des Baufeldes

Das geplante Baufeld wird seit Jahren landwirtschaftlich bewirtschaftet (regelmäßig Umbruch, Mahd etc.). Ein Besiedlungspotenzial für Zauneidechsen ist damit im geplanten Baufeld aktuell nicht gegeben. Die regelmäßige Bewirtschaftung des Baufeldes ist bis zum Beginn der Baumaßnahmen fortzuführen, um eine Besiedlung durch Reptilien (bzw. Zauneidechsen) weiterhin auszuschließen. Sollte eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr gegeben sein, ist eine regelmäßige Mahd im Sommerhalbjahr, je nach Aufwuchs im Abstand mehrerer Wochen, ausreichend.

### Erhalt und Aufwertung von Lebensräumen/ Habitaten

Die an das geplante Baufeld angrenzenden Bereiche, mit besonnten Gras- und Staudenfluren werden von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) und Blindschleichen (*Anguis fragilis*) als Habitate genutzt. Die nachgewiesenen Lebensräume der Zauneidechse sind in möglichst großen, zusammenhängenden Teilen in der jetzigen Form zu erhalten. Dies betrifft den Straßensaum (bzw. Straßenböschung) zur Freienwalder Straße mit Altgrasbeständen und Straßenbegleitgrün entlang des geplanten Baufeldes. Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Teilflächen der Habitate am Straßensaum der Freienwalder Straße sind durch den Bau der beiden geplanten Zufahrten zum Marktgelände gegeben. Nach dem aktuellen Planungsstand bleibt ein Großteil des Saums mit Altgrasbeständen u. Straßenbegleitgrün in der jetzigen Form erhalten. Dies betrifft den gesamten zentralen zusammenhängenden Teil der Straßenböschung an der Freienwalder Straße.

Geplant ist die Anlage eines grasbewachsenen Grünstreifens zwischen Straßensaum und Marktgelände bzw. der dort vorgesehenen Sickermulde, welcher zu einer Verbreiterung der verbleibenden Teile des Saumhabitats führt und damit aus Sicht des Reptilienschutzes vorteilhaft ist bzw. zu einem Flächenausgleich führt. Bei einer entsprechenden extensiven Pflege, welche sich auf wenige Mahden im Jahr beschränkt, kann auch der neu entstandene Grünstreifen von Reptilien, wie Zauneidechsen und Blindschleichen, als Habitat besiedelt werden. Optimal und

anzustreben wäre eine jährlich einmalige Herbstmahd nach Beendigung der Aktivitätszeit der Reptilien im Oktober/ November.

### Vergrämungsmahd

Vor der Überbauung begrenzter Teilbereiche des Straßensaums zur Realisierung der beiden Zufahrten zum Marktgelände, sind diese Teilbereiche im Vorfeld der Bebauung innerhalb des Haupt-Aktivitätszeitraums der Zauneidechsen (Anfang April bis Mitte August) mind. ab 4 Wochen vor Baubeginn durch Mahd dauerhaft kurzrasig und strukturarm zu halten. Durch die Mahd werden die Tiere aus den kurzrasigen Flächenteilen vergrämt und dazu bewegt, in die ungemähten, strukturreichen Areale des Straßensaums abzuwandern. Nach dem Ablauf von 4 Wochen sind die kurzrasig gemähten, zu überbauenden Flächenteile dann durch einen Reptilienschutzzaun von der verbleibenden Reptilien-Habitatflächen abzugrenzen (s. unten).

### Schutzzäunung

Unter Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist eine Einwanderung der Reptilien in das Baufeld zu vermeiden. Dazu ist vor Baubeginn ein mobiler Reptilien- u. Amphibienschutzzaun (Folienzaun) um das gesamte Baufeld zu installieren. Der Schutzzaun aus glattem, nicht überkletterbarem Material, sollte ab Bodenoberkante mindestens 50 cm hoch sein und im unteren Bereich in den Boden eingelassen bzw. mit Erdmaterial beschwert werden, um hier ein Durchschlüpfen der Tiere zu vermeiden.

Der Folien-Schutzzaun ist für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen funktionstüchtig zu halten (nach dem jetzigen Planungsstand ca. 6 Monate Bauzeit). Dazu gehört auch die regelmäßige Mahd eines ca. 1 m breiten Streifens beidseitig entlang des Zauns, um diesen frei von hoher überwuchernder Vegetation zu halten und so ein Überklettern durch die Tiere zu vermeiden. Erst nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Gelände erfolgt dann der Abbau des Schutzzauns.

Analog zum Schutz von Zauneidechsen bzw. Reptilien wird mit der Maßnahme auch der Schutz potenziell einwandernder Einzelindividuen von Amphibien aus Richtung des östlich liegenden Grabensystems (vgl. 8.3) und von potenziell einwandernden Kleinsäugetern, wie Igel etc., aus dem nordwestlich angrenzenden Feldgehölz abgedeckt.

### 9.3 Zusammenfassende Übersicht der Schutzmaßnahmen

Tabelle 6: Übersicht betroffener Artengruppen sowie Schutzmaßnahmen

Artengruppe/ Art	Gefährdung	Schutzmaßnahmen	zeitliche Vorgaben
Brutvögel (Baum- und Gebüschbrüter am Baufeld angrenzender Bereiche, potenzielle Bodenbrüter im Baufeld)	Störungen des Brutgeschehens von Brutvögeln	- Bauzeitenregelung bei ggf. notwendig werdenden Gehölzfällungen am Flächenrand (Fällungen außerhalb der Brutzeit)	- Fällungen am Flächenrand nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
		- Fortführung regelmäßiger Bewirtschaftung bzw. Mahd der unmittelbaren Baubereiche (Flächen- vergrämung)	- ab Anfang März bis Baubeginn
		- Kontrolle des Baufeldes auf Bodenbrüter vor Baubeginn	- unmittelbar (bis ca. 1 Woche) vor Baubeginn
Zauneidechse/Reptilien, Amphibien	Einwanderung von Individuen in das Baufeld während der Baumaß- nahmen und damit Gefahr der Tötung	- Fortführung regelmäßiger Bewirtschaftung bzw. Mahd der unmittelbaren Baubereiche (Flächen- vergrämung)	- durchgängig bis Baubeginn
		- Installation eines mobilen Reptilien- und Amphibien- Schutzzauns (Folienzaun) um das gesamte Baufeld	- Aufbau des mobilen Folien-Schutzzauns vor Baubeginn, Instandhaltung über gesamte Bauzeit, Abbau nach Beendigung aller Baumaßnahmen
	Überbauung von Zauneidechsen- Habitaten	- Schutz u. Erhalt großer Teile des Straßensaums (bzw. Straßenböschung) zur Freienwalder Straße mit Straßenbegleitgrün  - reptiliengerechte exten- sive Pflege des neu ent- stehenden Grünstreifens zwischen besiedeltem Straßensaum und Markt- gelände und damit Herstel- lung neuer Habitatflächen	- zeitlich durchgängiger Schutz und Erhalt großer Teile des Saumhabitats  - Beschränkung auf Herbstmahd ab Oktober

## 10 Fazit

Bei Durchführung der aufgeführten Vermeidungs- bzw. Schutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Erhaltung-/ Stabilisierung der lokalen Populationen betreffender Artengruppen im räumlichen Zusammenhang langfristig gewährleistet bleibt.

## 11 Literatur, Datengrundlage

ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN ABBO (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. – Rangsdorf, Natur & Text; 684 S.

BEUTLER, D.; BEUTLER, H. (2002): Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg – Heft 1 (2); Landesumweltamt Brandenburg (LUA), Potsdam; 179 S.

BIBBY, C.J.; BURGESS, N.D. & HILL, D.A. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann Verlags GmbH Radebeul.

GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung: Beobachten, Erfassen und Bestimmen aller europäischen Arten. - Quelle & Meyer, Wiebelsheim, 411 S.

HACHTEL, M.; SCHLÜPMANN, M.; THIESMAEIER, B.; WEDDELING, K. (2009): Methoden der Feldherpetologie. – Supplement der Zeitschrift für Feldherpetologie 15, Laurenti-Verlag Bielefeld, 424 S.

HENLE, K. & VEITH, M. (1997): Naturschutzrelevante Methoden der Feldherpetologie. – Mertensiella, Rheinbach, 7; 389 S.

LAUFER, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. In: Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg.

MÄRTENS, B.; HENDLE, K.; GROSSE, W.-R. (1997): Quantifizierung der Habitatqualität für Eidechsen am Beispiel der Zauneidechse. - In: HENLE, K. & VEITH, M. (1997): Naturschutzrelevante Methoden der Feldherpetologie. – Mertensiella, Rheinbach, 7: 221-246.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES BRANDENBURG (2018): 4. Änderung der Übersicht: „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten“ vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011.

PETERSEN, F. (2016): Arbeitshilfe für Stellungnahmen zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) – Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, 14 S.

ROCHE, J.C. (1995): Die Stimmen der Vögel Mitteleuropas auf CD: Rufe und Gesänge. – Stuttgart, Franckh-Kosmos Verlag.

ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (4): 86 S

ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S

RYSLAVY, T., JURKE, M., MÄDLow, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019 - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 4, 2019.

RYSLAVY, T.; BAUER, H.-G.; GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHER, J.; SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020 - Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112

SCHNEEWEIß, N.; KRONE, A. & BAIER, R. (2004): Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg.- Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 13 (4), Beilage: 35 S.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE) (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007. Berichte zum Vogelschutz 44: 23-81.

### **11.1 Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch G. v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen (FFH-RL)

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV), vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873).

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)



## 12 Bildanhang



Abbildung 4: Geplantes Baufeld, im Frühjahr u. Sommer 2022 mit Luzernekultur, dann Umbruch im Spätsommer/ Herbst.



Abbildung 5: Nordöstlicher Rand des Baufeldes mit unmittelbar angrenzendem Baumbestand und einzelнем sturzgefährdeten Totbaum (s. Pfeil).





Abbildung 6: O.g. Totbaum (abgestorbene Esche), am Rand zum Baufeld, weist lediglich flache Initialhöhlen (Astausfaltungen) ohne Eignung für Höhlenbrüter auf.



Abbildung 7: Südwestrand der Planfläche, angrenzender Saum des Nachbargrundstücks mit dortigen Abstell- u. Lagerflächen.





Abbildung 8: Nordwestrand der Planfläche, Straßenböschung zur B158 („Freienwalder Straße“), mit deckungsreicher Bodenvegetation (Gras- und Staudenfluren, Brombeerbestände etc.) u. besiedelt durch Zauneidechsen und Blindschleichen.



Abbildung 9: Zur Reptilienerfassung wurden in geeigneten Bereichen künstliche Versteckstrukturen (ca. 1 m<sup>2</sup> große Dachpappezuschnitte) ausgelegt und bei den Geländebegehungen kontrolliert.





Abbildung 10: Die künstlichen Versteckstrukturen werden bevorzugt von Reptilien aufgesucht (hier Nachweis einer adulten weiblichen Zauneidechse unter einem Reptilien-Kunstversteck an o.g. Straßenböschung).



Abbildung 11: Nachweis der Blindschleiche unter einem Reptilien-Kunstversteck an der Straßenböschung.





Abbildung 12: Südöstlich an die Planfläche angrenzende offene Feldflur.



Abbildung 13: „Zehenschlenke“ – Grabensystem in der Feldflur südöstlich der Planfläche.



**Stadt Oderberg**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA“**  
**Schallimmissionsprognose Gewerbelärm**

Auftraggeber: MGR Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG  
c/o NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG  
Möbel-Hübner-Str. 1  
16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Berichtsnummer: X1745.001.01.002

Dieser Bericht umfasst 10 Seiten Text und 9 Seiten Anhang.



Akkreditierung nach  
DIN EN ISO/IEC 17025  
für die Prüfarten Geräusche,  
Erschütterungen und  
Bauakustik

Höchberg/Berlin, 28.11.2022

Bekanntgegebene  
Messstelle nach  
§ 29b BImSchG  
für Geräusche und  
Erschütterungen



Dipl.-Ing. (FH) J. Genth  
Bearbeitung  
fachliche Verantwortung



Dipl.-Geophys. S. Ibbeken  
Prüfung und Freigabe

VMPA-anerkannte  
Schallschutzprüfstelle  
nach DIN 4109,  
VMPA-SPG-210-04-BY

## Änderungsindex

Version	Datum	Geänderte Seiten/Kapitel	Hinzugefügte Seiten/Kapitel	Erläuterungen
001	17.06.2022	-	-	Erstellung
002	28.11.2022	alle	-	Anpassung des Modells und der Berechnung an die aktualisierte Planung

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung.....	3
2	Unterlagen .....	3
3	Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes.....	4
4	Anlagenbeschreibung, Schallemissionen .....	5
4.1	Schallabstrahlung aus dem Gebäude.....	5
4.2	Parkverkehr Pkw, Einkaufswagen .....	6
4.3	Lieferverkehr, Verladungen.....	7
4.4	Technische Aggregate, Haustechnik.....	8
4.5	Spitzenpegel .....	8
5	Berechnung der Beurteilungspegel.....	9
6	Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz.....	10
	Anhang A Planunterlagen, Daten.....	A-1
	Bebauungsplan-Entwurf.....	A-1
	Lageplan.....	A-2
	Anhang B Berechnungsmodell, Ergebnisse .....	B-1
	Übersichtslageplan und Berechnungsmodell.....	B-1
	Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel.....	B-2
	Einzelpunktberechnungen der Beurteilungspegel.....	B-3
	Anhang C Eingabedaten der Berechnung.....	C-1

## 1 Aufgabenstellung

In der Stadt Oderberg ist der Bau eines Lebensmittelmarktes geplant. Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, führt die Stadt die Planungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“ durch. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geplant.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Schallimmissionen in der Umgebung zu ermitteln und auf der Basis der maßgebenden Richtlinien zu bewerten. Bei Überschreitung der zulässigen Schallimmissionen sind Hinweise zum Schallimmissionsschutz zu erarbeiten.

## 2 Unterlagen

Nr.	Dokument/Quelle	Bezeichnung/Beschreibung
/1/	MGR Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG	Angaben zum Betrieb sowie zum CO <sub>2</sub> -Rückkühler (telefonisch und per Mail im Februar 2022)
/2/	Firu mbH	Vorentwurf Bebauungsplan (Stand Nov. 2022) Auskunft zum Schutzanspruch der Umgebungsbebauung (per Mail im Februar 2022)
/3/	DIE BAUDENKER_Krebs Ingenieuresell. mbH & Co. KG	Lagepläne und Grundrisse (Stand Nov. 2022)
/4/	Geobroker Brandenburg	Flurkarte (eigener Download im Februar 2022)
/5/	BauNVO, 2017-11, zuletzt geändert 2021-06	Baunutzungsverordnung
/6/	DIN 18005-1, 2002-07  Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, 1987-05	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung  Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
/7/	DIN ISO 9613-2, 1999-10 und Entwurf 1997-09	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
/8/	TA Lärm, 1998-08 zuletzt geändert 2017-06	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
/9/	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage August 2007
/10/	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie	Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche von Verbrauchermärkten Heft 3, 2005
/11/	B.Sc. Martin Heroldt / Uppenkamp und Partner GmbH	Schallpegelanalyse von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen und beladener Palette bei Lkw in Logistikzentren, 43. Deutsche Jahrestagung für Akustik DAGA in Kiel, März 2017
/12/	Wölfel Engineering GmbH + Co. KG	„IMMI“ Release 20220426, Programm zur Schallimmissionsprognose, geprüft auf Konformität gemäß den QSI-Formblättern zu VDI 2714:1988-01, VDI 2720 Blatt1:1997-03, DIN ISO 9613-2:1999-10, Schall 03:1990/2015, RLS-90:1990 und gemäß TEST-20 der BAST für RLS-19:2019

### 3 Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Oderberg. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Freienwalder Straße begrenzt, über die das Grundstück auch erschlossen werden soll. Vorliegenden Planungen zufolge /1/ soll das Marktgebäude im südöstlichen Teil des Grundstücks errichtet werden und die geplanten Stellplätze auf der Fläche zwischen Freienwalder Straße und Marktgebäude. Die Anlieferzone ist im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

In der Umgebung des Plangebietes liegen nördlich, östlich und südlich zu schützende Nutzungen. Für Oderberg liegt derzeit kein Flächennutzungsplan vor, aus dem sich Rückschlüsse auf deren Schutzanspruch ableiten ließen. Vorliegenden Angaben zufolge ist für diese Nutzungen jedoch der Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten (WA) zu berücksichtigen. Folglich sind in der bestehenden Umgebungsbebauung gemäß BauNVO /5/ nur das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig und außer der etwa 90 m nördlich des Plangebietes liegenden Kfz-Werkstatt sind keine weiteren Betriebe zu erwarten. Östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Als maßgeblich zu untersuchende Immissionsorte in der Nachbarschaft werden die nächstgelegenen Wohngebäude gewählt. Die Immissionspunkte an Gebäuden werden jeweils an den dem Plangrundstück zugewandten Fassaden gewählt. Eine Überprüfung, ob hier tatsächlich Immissionsorte mit Schutzanspruch im Sinne der TA Lärm /8/ vorliegen, erfolgte nicht.

Auf den Seiten A-1 und A-2 sind der Bebauungsplanentwurf und ein Lageplan des geplanten Lebensmittelmarktes dokumentiert und der Übersichtslageplan auf Seite B-1 zeigt die beschriebene örtliche Situation und die Lage der nächstgelegenen Immissionsorte.

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung konkretisiert für die Praxis die DIN 18005-1 /6/. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten (OW) verglichen und nicht addiert werden. Folgende Tabelle zeigt die OW der DIN 18005-1 für Anlagenlärmimmissionen in WA-Gebieten.

Tabelle 3.1: Orientierungswerte, DIN 18005-1

Beurteilungszeitraum	OW WA
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)
Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	40 dB(A)

Die OW der DIN 18005-1 für Anlagenlärm sind identisch mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm /8/, welche für Gewerbelärmimmissionen gemäß Rechtsprechung auch im Rahmen der Bauleitplanung bindend sind. Sie gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen. Während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die IRW tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Auf die Untersuchung der Vorbelastung kann gemäß TA Lärm verzichtet werden, wenn die Immissionen des untersuchten Anlagenbetriebes die IRW um mindestens 6 dB unterschreiten und ihr Beitrag damit bei einer eventuell möglichen Richtwertüberschreitung durch andere gewerbliche Nutzungen (Vorbelastung) als nicht relevant einzustufen ist. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass in der Umgebung des Plangebiets nur das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig sind, nicht von einer bestehenden oder möglichen Vorbelastung auszugehen, so dass der geplante Lebensmittelmarkt die IRW ausschöpfen kann.

Nach Nr. 6.5 der TA-Lärm ist für Immissionsorte in Wohngebieten (WR, WA) die besondere Störwirkung von Geräuschen in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch einen Zuschlag von 6 dB (entspricht energetisch dem Faktor 4) zu berücksichtigen. Der Zuschlag wird im Rahmen der Berechnung als Zuschlag  $\Delta L_{RZ}$  berücksichtigt.



Die Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind:

an Werktagen	06:00 - 07:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr, 20:00 - 22:00 Uhr

#### Hinweise zum Verkehr auf öffentlichen Straßen:

Gemäß TA Lärm, Nr. 7.4, sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen bis zu einer Entfernung von 500 m zu berücksichtigen. Ggf. hat der Anlagenbetreiber für Immissionsorte außerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen, wenn durch diese Geräuscheinwirkungen:

- die Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die An- und Abfahrt der Kunden und Angestellten sowie der Lieferverkehr für den Lebensmittelmarkt erfolgt über die westlich angrenzende Freienwalder Straße. Eine Verdopplung der Verkehrszahlen, aus der sich eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB ergeben würde, ist nicht zu erwarten und an der Zufahrt erfolgt die sofortige Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr. Eine detaillierte Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße wird daher nicht vorgenommen.

## 4 Anlagenbeschreibung, Schallemissionen

Zum erwarteten Betrieb des Lebensmittelmarktes liegen folgende Angaben vor /1/:

Anzahl der Mitarbeiter	etwa 3 pro Schicht
Nettoverkaufsfläche (NVK)	1.100 m <sup>2</sup>
Betriebszeiten	Montag bis Samstag: maximal zwischen 07:00 und 21:00 Uhr
Kundenparkplatz	ca. 74 Pkw-Stellplätze mit asphaltierten Fahrgassen
Kundenzahl	der Vorhabenträger rechnet mit 550 Kunden an einem verkaufstarken Tag, davon etwa 80 % mit Pkw
Lieferverkehr	Lieferungen im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr), Verladung an der Laderampe
Technische Aggregate	an der Südostfassade ist die Installation eines Rückkühlers geplant

Die Berechnungen werden auf der Basis der vorliegenden Informationen und Planunterlagen /1/ durchgeführt. Hierbei werden die zu erwartenden Liefer- und Pkw-Verkehre sowie genutzten Einkaufswagen die Angaben des Vorhabenträgers überschätzend berechnet.

Die Schallemissionsansätze basieren auf allgemein anerkannten technischen Berichten zur Untersuchung von Geräuschemissionen, Schallleistungsangaben zu technischen Anlagenkomponenten bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Anlagen.

Der für Immissionsorte in Wohngebieten zu berücksichtigende Zuschlag für die besondere Störwirkung von Geräuschen in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit  $\Delta L_{RZ}$  wird jeweils gesondert ausgewiesen und bei der Berechnung der Schallimmissionen berücksichtigt.

### 4.1 Schallabstrahlung aus dem Gebäude

Aus dem Inneren des Gebäudes sind keine relevanten Schallemissionen zu erwarten.

## 4.2 Parkverkehr Pkw, Einkaufswagen

Für die Kunden und Angestellten des Einkaufsmarktes stehen ca. 74 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Geräuschemissionen des Pkw-Parkverkehrs werden nach dem zusammengefassten Berechnungsverfahren der bayerischen Parkplatzlärmstudie /9/ ermittelt. Hierbei ist nicht die Stellplatzzahl, sondern die Nettoverkaufsfläche (NVK) die maßgebliche Bezugsgröße.

Für einen Discounter ergeben sich bei einer Nettoverkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> gemäß dem pauschalen Verfahren der Parkplatzlärmstudie:

$$B \cdot N = 1.100 \cdot 0,17 = 187 \text{ Parkbewegungen je Stunde, bezogen auf 16 h} = 1.496 \text{ Pkw je Tag}$$

Der Vorhabenträger geht im konkreten Fall für den geplanten NORMA-Markt von zu erwartenden 550 Kunden pro Tag aus, davon 440 Kunden mit Pkw. Auf Basis dieser Analyse wird eine Reduzierung des in der Parkplatzlärmstudie genannten pauschalen Anhaltswerts  $N = 0,17$  für Discounter (Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Bezugsgröße) auf  $N = 0,06$  vorgenommen. Hierdurch ergeben sich für die Planung 528 Pkw pro Tag (mit je 2 Pkw-Bewegungen). Dieser Ansatz liegt für die schalltechnische Untersuchung auf der sicheren Seite, da er die vom Vorhabenträger erwarteten Pkw um 20 % überschätzt.

Es werden 10 % der Parkbewegungen in Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit angesetzt (Zuschlag  $\Delta L_{RZ}$ ). Aufgrund der berücksichtigten Öffnungszeiten sind keine Pkw-Fahrten in der Nacht zu erwarten. Für jeden berücksichtigten Pkw wird die Nutzung eines Einkaufswagens mit Kunststoffkorb angenommen.

Parkverkehr Pkw nach Parkplatzlärmstudie (zusammengefasstes Verfahren)

$L_{w,r}$	=	$L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg (B \cdot N)$	
$L_{w0}$	=	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung je Stunde auf einem P+R Parkplatz	= 63,0 dB(A)
$K_{PA}$	=	Zuschlag für die Parkplatzart Einkaufszentrum, Einkaufswagen auf Asphalt	= 3,0 dB
$K_I$	=	Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren Einkaufszentrum, Einkaufswagen auf Asphalt	= 4,0 dB
$K_D$	=	Pegelerhöhung, Durchfahr- und Parksuchverkehr $2,5 \lg (f \cdot B - 9)$ für $f \cdot B > 10$ $B = 1.100 \text{ m}^2, f = 0,11$	$2,5 \lg (0,11 \cdot 1.100 - 9) = 5,1 \text{ dB}$
$K_{StrO}$	=	Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche Asphalt	= 0,0 dB
$B \cdot N$	=	Parkbewegungen je Stunde im Beurteilungszeitraum Tag 528 Pkw je 2 Bewegungen	$10 \lg (528 \cdot 2 / 16) = 18,2 \text{ dB}$
		$\Delta L_{RZ}$	$10 \lg ((0,1 \cdot 4 + 0,9 \cdot 1) / 1) = 1,1 \text{ dB}$
<b>Pkw P</b>	<b>Tag</b>	$L_{w,r} = 63,0 + 3,0 + 4,0 + 5,1 + 0,0 + 18,2 + 1,1$	= <b>94,4 dB(A)</b>

Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen (Ekw) nach Studie Heft 3 /10/

$L_{w,r}$	=	$L_{WA,1h} + 10 \lg (n) + 10 \lg (1h / T_r)$	
$L_{WA,1h}$	=	zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für ein Ereignis je Stunde (Ein- oder Ausstapeln) Standard-Einkaufswagen mit Kunststoffkorb	= 66,0 dB(A)
$N$	=	Anzahl Vorgänge, 1 Ekw je Pkw Tag 528 Ekw, Ein- u. Ausstapeln	$10 \lg (528 \cdot 2) = 30,2 \text{ dB}$
$T_r$	=	Tag 16 Stunden	$10 \lg (1 / 16) = -12,0 \text{ dB}$
		$\Delta L_{RZ}$	$10 \lg ((0,1 \cdot 4 + 0,9 \cdot 1) / 1) = 1,1 \text{ dB}$
<b>EKW-Box</b>	<b>Tag</b>	$L_{w,r} = 66,0 + 30,2 - 12,0 + 1,1$	= <b>85,3 dB(A)</b>

### 4.3 Lieferverkehr, Verladungen

Für einen Tag mit sehr viel Lieferverkehr werden die folgenden Vorgänge berücksichtigt. Als Transportgut wird von Paletten ausgegangen. Andere Arten von Transportgütern / andere Verladungsarten (z. B. Rollwagen, händische Verladung) verursachen geringere Schallemissionen, so dass der gewählte Ansatz für die Berechnung auf der sicheren Seite liegt. Für die gesamte Fahrstrecke der Lieferfahrzeuge werden Rangierzuschläge von 3 dB angesetzt, dieser Ansatz überschätzt die tatsächlich zu erwartenden Rangiertätigkeiten. Es wird davon ausgegangen, dass 25 % der Vorgänge in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit stattfinden.

Fahrzeug	Zeitraum	Fahrzeug- anzahl	Transportgut (insgesamt)	Ort der Ladetätigkeiten
Lkw	Tag zw. 07:00 und 20:00 Uhr	3	50 Paletten	an Laderampe
Leichte Lkw bzw. Kleintransporter (Trapo)	Tag zw. 06:00 und 07:00 Uhr	2	5 Paletten	an Laderampe

#### Teilemissionen aus dem Fahrverkehr nach Studie Heft 3

$L'_{w,r}$	=	$L'_{w,1h} + K_I + 10 \lg(n) + 10 \lg(1h / T_r)$	
$L'_{w,1h}$	=	zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Lkw > 105 kW pro Stunde auf einer Strecke von 1m für „leichte Lkw“ bzw. Trapo bei $v = 30 \text{ km/h}$ $18,6 + 12,5 \lg(30) + 10 \lg(1) + 19$	= 63,0 dB(A) ≈ 57,0 dB(A)
$K_I$	=	Zuschlag für besondere Fahrzustände, Rangieren, gewählt	= 3,0 dB
$N$	=	Anzahl der Fahrzeuge einer Leistungsklasse in der Beurteilungszeit $T_r$	
Discounter	Tag	3 Lkw 2 Trapo	$10 \lg(3) = 4,8 \text{ dB}$ $10 \lg(2) = 3,0 \text{ dB}$
$T_r$	=	Beurteilungszeitraum Tag 16 Stunden $\Delta L_{RZ} 25 \% \text{ in RZ}$	$10 \lg(1 / 16) = -12,0 \text{ dB}$ $10 \lg((0,25 \cdot 4 + 0,75 \cdot 1) / 1) = 2,4 \text{ dB}$
<b>Lkw Fahren</b>	<b>Tag</b>		$L'_{w,r} = 63,0 + 3,0 + 4,8 - 12,0 + 2,4 = \mathbf{61,2 \text{ dB(A)}}$
<b>Trapo Fahren</b>	<b>Tag</b>		$L'_{w,r} = 57,0 + 3,0 + 3,0 - 12,0 + 2,4 = \mathbf{53,4 \text{ dB(A)}}$

#### Teilemissionen aus den Parkbewegungen nach Parkplatzlärmstudie (getrenntes Verfahren)

$L_{w,r}$	=	$L_{w0} + K_{PA} + K_I + 10 \lg(B \cdot N)$	
$L_{w0}$	=	Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung je Stunde auf einem P+R Parkplatz	= 63,0 dB(A)
$K_{PA}$	=	Zuschlag für die Parkplatzart Abstellplätze für Lastkraftwagen Trapo, gewählt	= 14,0 dB = 6,0 dB
$K_I$	=	Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren Abstellplätze für Lastkraftwagen Trapo, gewählt	= 3,0 dB = 4,0 dB
$B \cdot N$	=	Parkbewegungen je Stunde im Beurteilungszeitraum	
Lkw	Tag	3 Lkw	$10 \lg((3 \cdot 2) / 16) = -4,3 \text{ dB}$
Trapo	Tag	2 Trapo	$10 \lg((2 \cdot 2) / 16) = -6,0 \text{ dB}$
		$\Delta L_{RZ} 25 \% \text{ in RZ}$	$10 \lg((0,25 \cdot 4 + 0,75 \cdot 1) / 1) = 2,4 \text{ dB}$
<b>Lkw P</b>	<b>Tag</b>		$L_{w,r} = 63,0 + 14,0 + 3,0 - 4,3 + 2,4 = \mathbf{78,1 \text{ dB(A)}}$
<b>Trapo P</b>	<b>Tag</b>		$L_{w,r} = 63,0 + 6,0 + 4,0 - 6,0 + 2,4 = \mathbf{69,4 \text{ dB(A)}}$

### Verladungen nach Verladestudie /11/

$$\begin{aligned}
 L_{w,r} &= L_{WAT,1h} + 10 \lg(n) + 10 \lg(1h / T_r) \\
 L_{WAT,1h} &= \text{gemittelter impulsbehafteter Schalleistungspegel für einen} \\
 &\quad \text{Vorgang je Stunde: Palettenhubwagen über Außenrampe} = 82,2 \text{ dB(A)} \\
 &\quad \text{(Entladung)} \\
 N &= \text{Anzahl der Paletten:} \\
 &\quad \text{Tag 55 Paletten insgesamt} \quad 10 \lg(55) = 17,4 \text{ dB} \\
 T_r &= \text{Beurteilungszeitraum Tag 16 Stunden} \quad 10 \lg(1 / 16) = -12,0 \text{ dB} \\
 &\quad \Delta L_{RZ} \text{ 25 \% in RZ} \quad 10 \lg((0,25 \cdot 4 + 0,75 \cdot 1) / 1) = 2,4 \text{ dB} \\
 \hline
 \text{Verladung Tag} \quad L_{w,r} &= 82,2 + 17,4 - 12,0 + 2,4 = \mathbf{90,0 \text{ dB(A)}}
 \end{aligned}$$

Für einen Kühl-Lkw zur Belieferung des NORMA-Marktes wird der Betrieb eines externen Kühl-aggregates berücksichtigt. Die Parkplatzlärmstudie gibt einen Schalleistungspegel von 97 dB(A) und eine Laufzeit der Aggregate von 15 Minuten pro Stunde an. Damit ergibt sich folgende Schallemission:

$$\text{NORMA Lkw Tag} \quad L_{w,r} = 97,0 + 10 \lg((15 / 60) / 16) = \mathbf{78,9 \text{ dB(A)}}$$

Auf der sicheren Seite liegend wird davon ausgegangen, dass der Lkw mit Kühlaggregat in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit anliefern, folglich wird ein Zuschlag  $\Delta L_{RZ} = 6,0 \text{ dB}$  berücksichtigt.

#### 4.4 Technische Aggregate, Haustechnik

Nach vorliegenden Informationen /1/ ist für den Lebensmittelmarkt ein Gasrückkühler zur Aufstellung an der Südostfassade vorgesehen, ein entsprechendes Datenblatt liegt vor.

Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird eine entsprechende Punktschallquelle mit einem Schalleistungspegel von  $L_w = 66 \text{ dB(A)}$  modelliert (inkl. etwaiger Zuschläge für die Tonhaltigkeit). Für die Nacht wird ein um 5 dB reduzierter Betrieb angesetzt.

Der Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit beträgt bei Dauergeräuschen über den gesamten Beurteilungszeitraum werktags  $\Delta L_{RZ} = 1,9 \text{ dB}$ .

#### 4.5 Spitzenpegel

Spitzenpegel können insbesondere im Zusammenhang mit dem stattfindenden Park- und Ladeverkehr auftreten.

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Abstände, Gebietstypen, Vorhabenplanung etc.) sind Spitzenpegelereignisse am Tag als unkritisch einzuschätzen. Während der Nacht sind keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen.



## 5 Berechnung der Beurteilungspegel

Die durch den geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes zu erwartenden Schallimmissionen werden mit dem Programm IMMI /12/ auf der Basis der TA Lärm mit nachgeordneten Regelwerken ermittelt und dokumentiert. Die Geländetopografie wird bei der Berechnung als eben angesetzt. Die Abschirmung sowie Reflexionen durch das geplante Gebäude werden berücksichtigt.

Auf Seite B-1 ist die Geometrie des Berechnungsmodells dargestellt und in Anhang C sind die Eingabedaten der Berechnung dokumentiert.

Die flächenhaften Berechnungsergebnisse sind auf Seite B-2 für der Berechnungsebene 5,8 m ü. GOK (über Geländeoberkante, entspricht 1. OG) dokumentiert. Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen an den nächstgelegenen Immissionsorten sind auf Seite B-3 dokumentiert. Dort ist auch der Beitrag der einzelnen Schallquellen an der Gesamtimmission ersichtlich.

Folgende Tabelle fasst die Berechnungsergebnisse an den nächstgelegenen Immissionsorten zusammen, die Beurteilungspegel werden mit den IRW der TA Lärm verglichen.

Tabelle 5.1: Beurteilungspegel

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		IRW der TA Lärm in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP 1 Freienwalder Str. 18	54	-*	55	40
IP 2 Freienwalder Str. 5c	54	-*		
IP 3 Freienwalder Str. 21	48	-*		

\*Gasrückkühler nicht wahrnehmbar

Die Beurteilungspegel an weiteren Immissionsorten können der flächenhaften Berechnung entnommen werden.

Die Beurteilungspegel des untersuchten Betriebs unterschreiten am Tag die IRW der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 1 dB, an weiter entfernt liegenden Immissionsorten werden die IRW der TA Lärm weiter unterschritten. Nachts sind keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen und Geräuschimmissionen des Gasrückkühlers liegen unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

## 6 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Die Berechnung zeigt, dass mit den berücksichtigten Rahmenbedingungen die ermittelten Beurteilungspegel des geplanten Lebensmittelmarktes die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Tag an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 1 dB unterschreiten, an weiter entfernt liegenden Immissionsorten werden die IRW deutlich unterschritten.

Nachts sind – abgesehen vom ggf. erforderlichen Betrieb technischer Aggregate – keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen und die Beurteilungspegel aus deren Betrieb unterschreiten die jeweils zulässigen IRW der TA Lärm an allen Immissionsorten erheblich.

Insgesamt liegen die berücksichtigten Rahmenbedingungen und damit auch die Berechnungsergebnisse auf der sicheren Seite, da in der Berechnung z. B. ein Tag mit sehr viel Liefertätigkeit sowie höhere Vorgangszahlen von Kunden-Pkw als vom Vorhabenträger erwartet angesetzt wurden.

Spitzenpegelereignisse sind am Tag als unkritisch zu bewerten. Während der Nacht sind keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen und somit keine Spitzenpegelereignisse zu erwarten.

Folglich sind in der Umgebung des Plangebietes mit den vorliegenden Planungen keine Lärmkonflikte aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind durch geeignete zeichnerische oder textliche Festsetzungen Vorkehrungen zu treffen, um die vorliegende Planung zu fixieren. Hierzu zählen insbesondere die Gliederung des Grundstücks und der Betriebsteile. Zur verbindlichen Regelung organisatorischer Maßnahmen eignen sich ggf. auch vertragliche Regelungen.

Der vorliegenden Untersuchung liegen neben der Verortung der einzelnen Schallquellen (insbesondere Lieferzone, Einkaufswagenbox und Rückkühler), die sich aus den vorliegenden Lageplänen ergibt (s. Seiten A-2 und B-1), insbesondere folgende Annahmen zugrunde, die einen Einfluss auf die Ergebnisse haben:

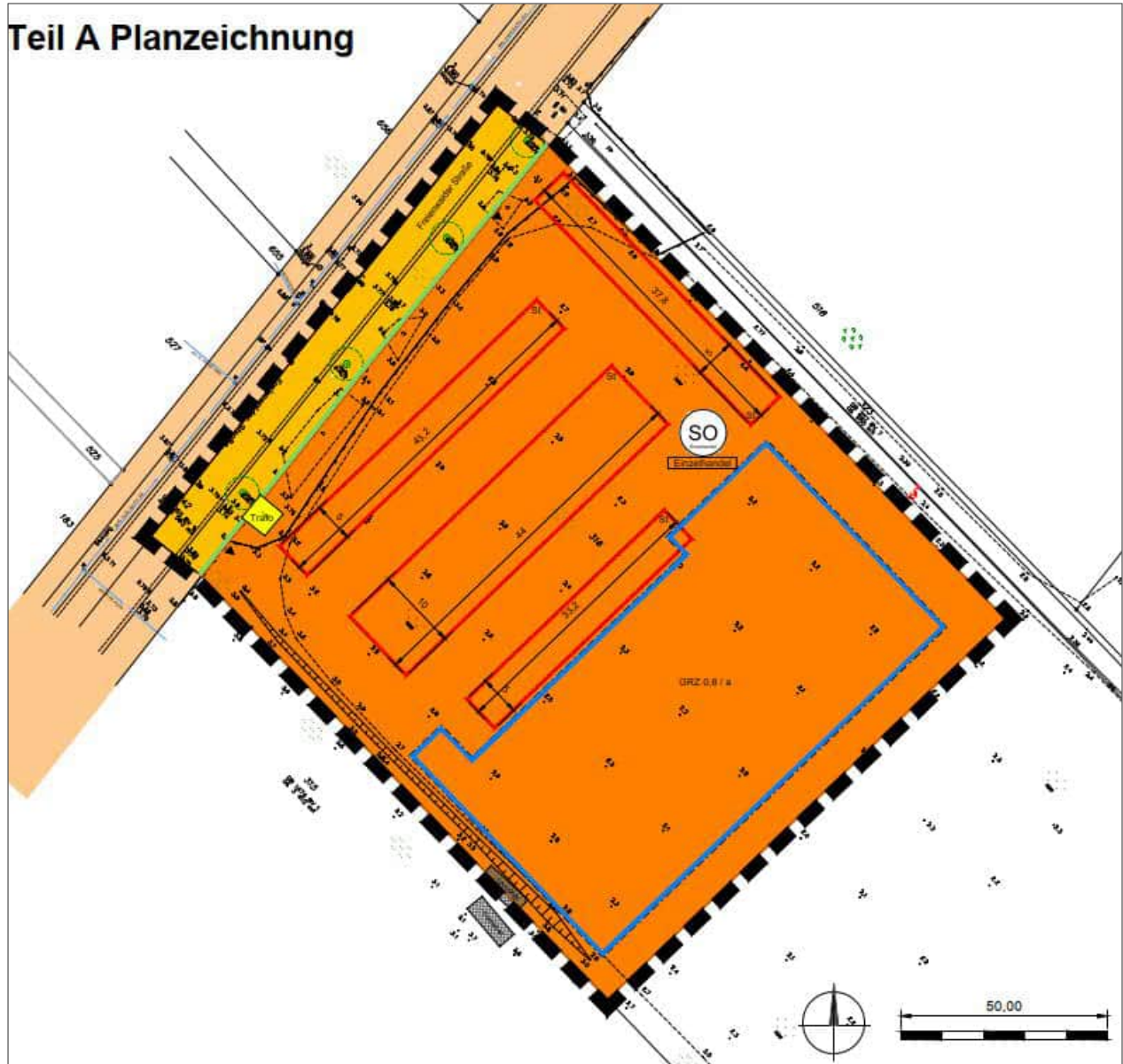
- Keine Betriebstätigkeiten während der Nacht (d. h. keine Lieferungen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sowie Öffnungszeiten maximal zwischen 06:30 und 21:30 Uhr, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nachts weder durch Kunden noch Angestellte Parkbewegungen entstehen).
- Einsatz von Einkaufswagen mit Kunststoffkorb.
- Asphaltierte Fahrgassen.

Sollte die Ausführungsplanung erheblich von der hier untersuchten abweichen, so empfehlen wir eine Anpassung der Berechnungen.

Gn/Ib

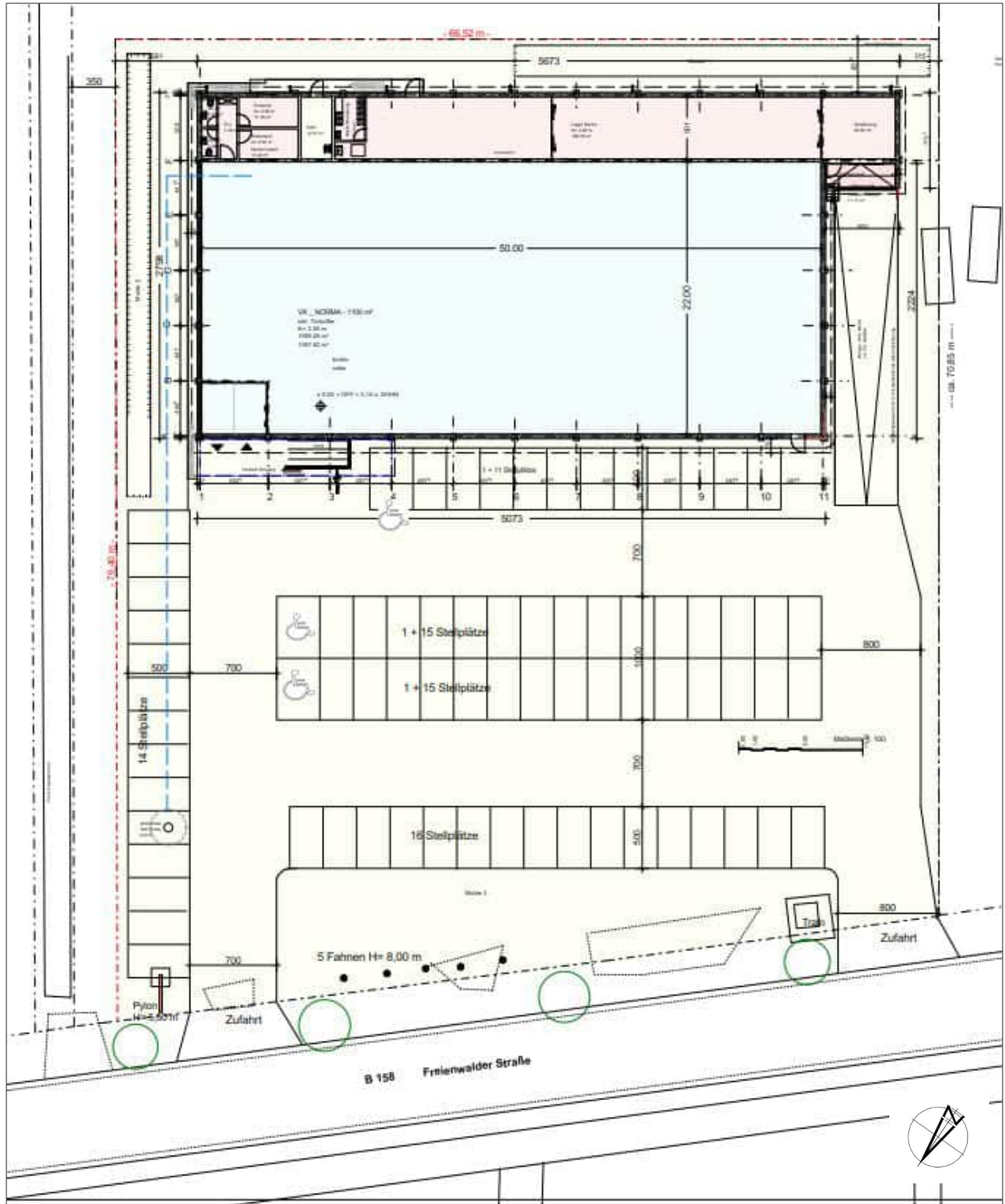
## Anhang A Planunterlagen, Daten

### Bebauungsplan-Entwurf



Quelle: Firu mbH /1/

### Lageplan

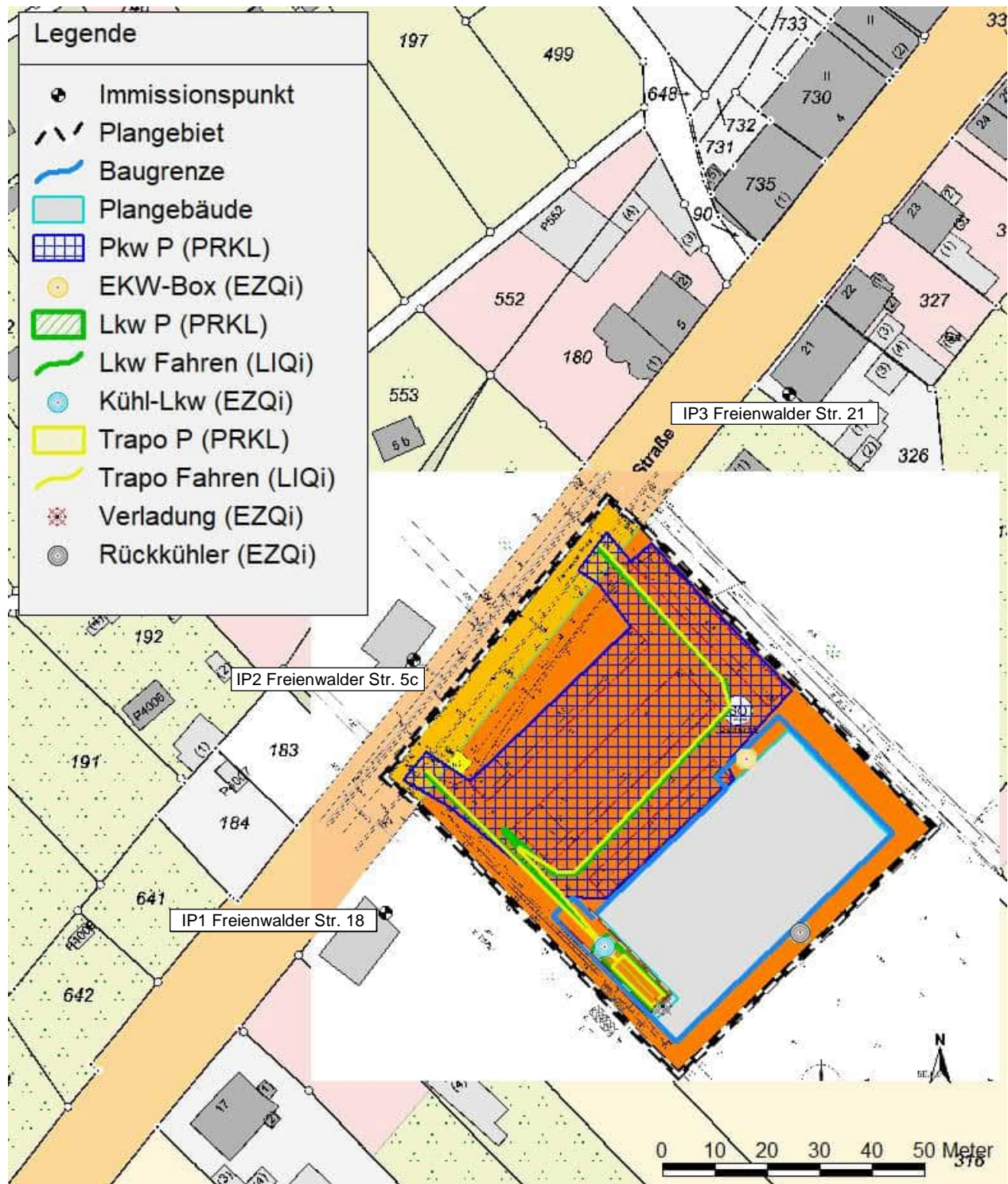


Quelle: DIE BAUDENKER\_Krebs Ingenieurgesell. mbH & Co. KG /3/



## Anhang B Berechnungsmodell, Ergebnisse

### Übersichtslageplan und Berechnungsmodell

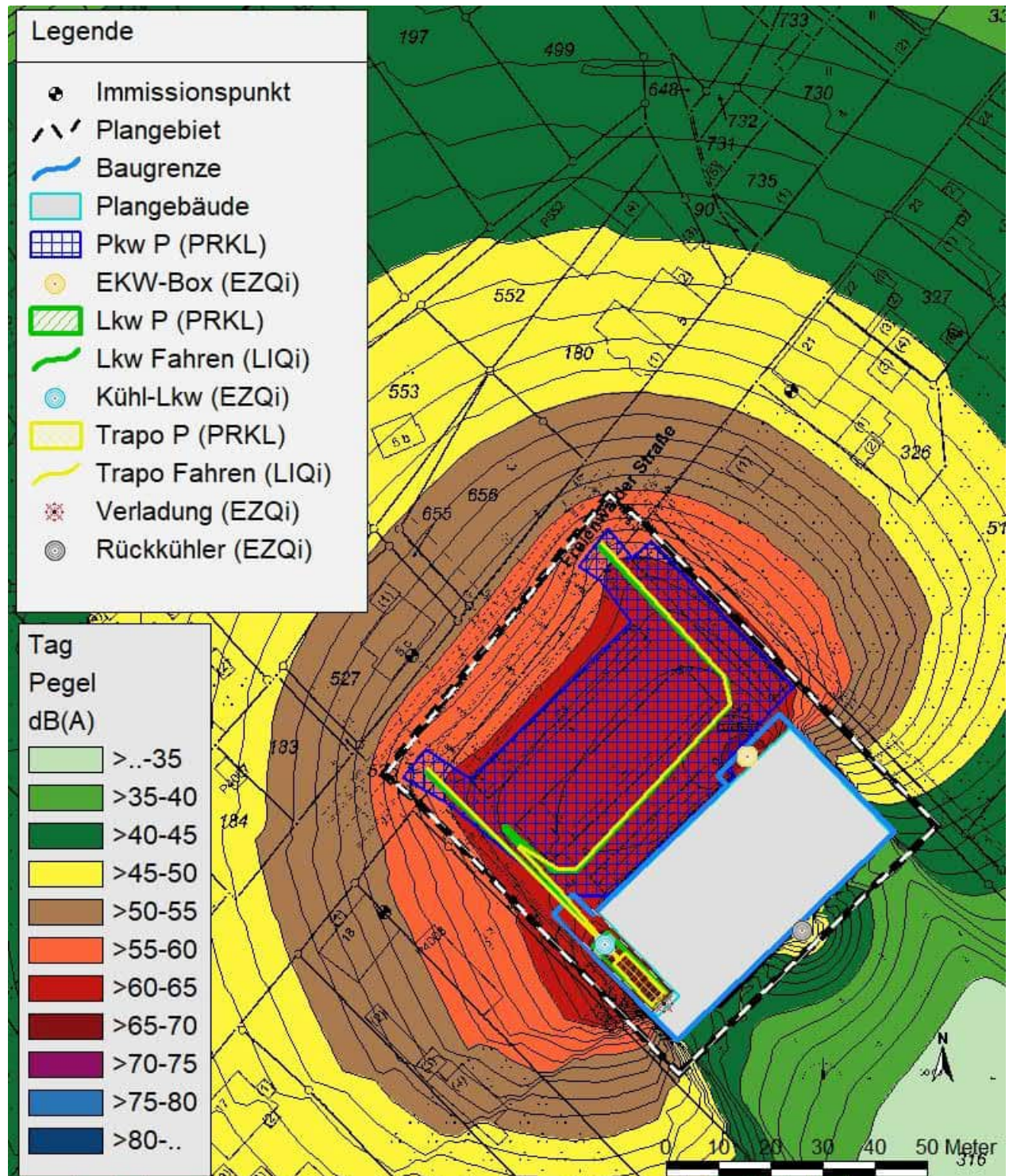


Quelle: Flurkarte, Geobroker Brandenburg /4/ i. V. m. Bebauungsplan, Firu mbH /2/



### Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel

Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr), mit Zuschlag für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit  
Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK (1. OG)



Quelle: Flurkarte, Geobroker Brandenburg /4/ i. V. m. Bebauungsplan, Firu mbH /2/

## Einzelpunktberechnungen der Beurteilungspegel

IRW Immissionsrichtwert der TA Lärm  
L r,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort aufsummiert

Betrieb Nov 2022		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		Tag		Nacht	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt013	IP1 Freienw Str 18	55,0	54,4	40,0	-6,3
IPkt014	IP2 Freienw Str 5c	55,0	54,0	40,0	-9,0
IPkt015	IP3 Freienw Str 21	55,0	48,4	40,0	-8,3

## Berechnungstabellen, Beitrag der einzelnen Schallquellen

L r,i,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort für einzelne Schallquelle  
L r,A Beurteilungspegel, A-bewertet, am Immissionsort aufsummiert

IPkt013 »	IP1 Freienw Str 18	Betrieb Nov 2022	Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"		
		x = 435326,31 m	y = 5856980,23 m		z = 9,00 m
		Tag		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL009 »	Pkw P**	51,5	51,5		
EZQi008 »	Verladung*	47,5	52,9		
EZQi007 »	Lkw-Kühlaggregat*	46,2	53,8		
LIQi007 »	Lkw Fahr**	43,7	54,2		
EZQi005 »	Ekw-Box**	39,3	54,3		
LIQi008 »	Trapo Fahr**	35,6	54,4		
PRKL010 »	Lkw P**	35,5	54,4		
PRKL011 »	Trapo P**	24,3	54,4		
EZQi006 »	Rückkühler*	0,6	54,4	-6,3	-6,3
	Summe		<b>54,4</b>		<b>-6,3</b>

IPkt014 »	IP2 Freienw Str 5c	Betrieb Nov 2022	Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"		
		x = 435331,55 m	y = 5857028,94 m		z = 9,00 m
		Tag		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL009 »	Pkw P**	53,2	53,2		
LIQi007 »	Lkw Fahr**	41,7	53,5		
EZQi005 »	Ekw-Box**	40,5	53,7		
EZQi007 »	Lkw-Kühlaggregat*	38,5	53,9		
EZQi008 »	Verladung*	37,4	54,0		
LIQi008 »	Trapo Fahr**	33,7	54,0		
PRKL010 »	Lkw P**	29,6	54,0		
PRKL011 »	Trapo P**	20,4	54,0		
EZQi006 »	Rückkühler*	-2,1	54,0	-9,0	-9,0
	Summe		<b>54,0</b>		<b>-9,0</b>

IPkt015 »	IP3 Freienw Str 21	Betrieb Nov 2022	Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"		
		x = 435403,29 m	y = 5857079,40 m		z = 9,00 m
		Tag		Nacht	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL009 »	Pkw P**	47,4	47,4		
EZQi005 »	Ekw-Box**	40,0	48,1		
LIQi007 »	Lkw Fahr**	35,6	48,3		
LIQi008 »	Trapo Fahr**	27,8	48,4		
EZQi007 »	Lkw-Kühlaggregat*	19,3	48,4		
EZQi008 »	Verladung*	18,6	48,4		
PRKL010 »	Lkw P**	6,5	48,4		
EZQi006 »	Rückkühler*	-1,4	48,4	-8,3	-8,3
PRKL011 »	Trapo P**	-4,6	48,4		-8,3
	Summe		<b>48,4</b>		<b>-8,3</b>

## Anhang C Eingabedaten der Berechnung

Projekt   Eigenschaften			
Prognosetyp:	Lärm		
Prognoseart:	Lärm (nationale Normen)		
Beurteilung nach:	Keine Beurteilung	Nr.	Zeitraum
		1	Tag
		2	Nacht
			Dauer /h
			16,00
			1,00

Arbeitsbereich			
Koordinatensystem:	UTM (Streifenbreite 6°), nördliche Hemisphäre		
Koordinatendatum:	ETRS89 (Europa), geozentrisch, GRS80		
Meridianstreifen:	33		
	von ...	bis ...	Ausdehnung
x /m	434480,00	436700,00	2220,00
y /m	5856640,00	5857840,00	1200,00
z /m	-20,00	50,00	70,00
Geländehöhen in den Eckpunkten			
xmin / ymax (z4)	3,00	xmax / ymax (z3)	3,00
xmin / ymin (z1)	3,00	xmax / ymin (z2)	3,00

Verfügbare Raster											
Name	x min/m	x max/m	y min/m	y max/m	dx/m	dy/m	nx	ny	Bezug	Höhe /m	Bereich
5,8m, 2x2	435186,00	435538,00	5856848,00	5857184,00	2,00	2,00	177	169	relativ	5,80	

Berechnungseinstellung		Kopie von "Referenzeinstellung"	
Rechenmodell	Punktberechnung	Rasterberechnung	
Gleitende Anpassung des Erhebungsgebietes an die Lage des IPKT			
L /m			
Geländekanten als Hindernisse	Ja	Ja	
Verbesserte Interpolation in den Randbereichen	Ja	Ja	
Freifeld vor Reflexionsflächen /m			
für Quellen	1.0	1.0	
für Immissionspunkte	1.0	1.0	
Haus: weißer Rand bei Raster	Nein	Nein	
Zwischenausgaben	Keine	Keine	
Art der Einstellung	Referenzeinstellung	Referenzeinstellung	
Reichweite von Quellen begrenzen:			
* Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein	
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein	
Projektion von Linienquellen	Ja	Ja	
Projektion von Flächenquellen	Ja	Ja	
Beschränkung der Projektion	Nein	Nein	
* Radius /m um Quelle herum:			
* Radius /m um IP herum:			
Mindestlänge für Teilstücke /m	1.0	1.0	
Variable Min.-Länge für Teilstücke:			
* in Prozent des Abstandes IP-Quelle	Nein	Nein	
Zus. Faktor für Abstandskriterium	1.0	1.0	
Einfügungsdämpfung abweichend von Regelwerk:			
* Einfügungsdämpfung begrenzen:			
* Grenzwert /dB für Einfachbeugung:			
* Grenzwert /dB für Mehrfachbeugung:			
Berechnung der Abschirmung bei VDI 2720, ISO9613			
* Seitlicher Umweg	Ja	Ja	
* Seitlicher Umweg bei Spiegelquellen	Nein	Nein	
Reflexion			
Reflexion (max. Ordnung)	1	1	
Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein	
* Suchradius /m			
Reichweite von Refl.Flächen begrenzen:			
* Radius um Quelle oder IP /m:	Nein	Nein	
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein	
Spiegelquellen durch Projektion	Ja	Ja	
Keine Refl. bei vollständiger Abschirmung	Ja	Ja	
Strahlen als Hilfslinien sichern	Nein	Nein	



Teilstück-Kontrolle				
Teilstück-Kontrolle nach Schall 03:	Ja	Ja		
Teilstück-Kontrolle auch für andere Regelwerke:	Nein	Nein		
Beschleunigte Iteration (Näherung):	Nein	Nein		
Geforderte Genauigkeit /dB:	0.1	0.1		
Zwischenergebnisse anzeigen:	Nein	Nein		

Globale Parameter	Kopie von "Referenzeinstellung"		
Voreinstellung von G außerhalb von DBOD-Elementen			0,00
Temperatur /°			10
relative Feuchte /%			70
Wohnfläche pro Einw. /m² (=0.8*Brutto)			40,00
Mittlere Stockwerkshöhe in m			2,80
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	Tag	Abend	Nacht
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	2,00	1,00	0,00

Parameter der Bibliothek: P-Lärmstudie	Kopie von "Referenzeinstellung"		
Parkplatzlärmstudie			Parkplatzlärmstudie 2007
Ausbreitungsberechnung nach			ISO 9613-2

Parameter der Bibliothek: ISO 9613-2	Kopie von "Referenzeinstellung"		
Mit-Wind Wetterlage			Ja
Vereinfachte Formel (Nr. 7.3.2) für Bodendämpfung bei frequenzabhängiger Berechnung			Nein
frequenzunabhängiger Berechnung			Ja
Berechnung der Mittleren Höhe Hm			streng nach ISO 9613-2
nur Abstandsmaß berechnen(veraltet)			Nein
Hindernisdämpfung - auch negative Bodendämpfung abziehen			Nein
Abzug höchstens bis -Dz			Nein
"Additional recommendations" - ISO TR 17534-3			Ja
ABar nach Erlass Thüringen (01.10.2015)			Nein
Berücksichtigt Bewuchs-Elemente			Ja
Berücksichtigt Bebauungs-Elemente			Ja
Berücksichtigt Boden-Elemente			Ja

Emissionsvarianten			
T1	Tag		
T2	Nacht		

Immissionspunkt (3)							Betrieb Nov 2022	
	Bezeichnung	Gruppe	Richtwerte /dB(A)	Nutzung	T1	T2		
			Geometrie: x/m	y/m	z(abs)/m		z(rel)/m	
IPkt013	IP1 Freienw Str 18	Umgebung	Richtwerte /dB(A)	---	55,00	40,00		
	<b>Geometrie</b>	<b>Nr</b>	<b>x/m</b>	<b>y/m</b>	<b>z(abs)/m</b>		<b>! z(rel)/m</b>	
			Geometrie: 435326,31	5856980,23	9,00		6,00	
IPkt014	IP2 Freienw Str 5c	Umgebung	Richtwerte /dB(A)	---	55,00	40,00		
	<b>Geometrie</b>	<b>Nr</b>	<b>x/m</b>	<b>y/m</b>	<b>z(abs)/m</b>		<b>! z(rel)/m</b>	
			Geometrie: 435331,55	5857028,94	9,00		6,00	
IPkt015	IP3 Freienw Str 21	Umgebung	Richtwerte /dB(A)	---	55,00	40,00		
	<b>Geometrie</b>	<b>Nr</b>	<b>x/m</b>	<b>y/m</b>	<b>z(abs)/m</b>		<b>! z(rel)/m</b>	
			Geometrie: 435403,29	5857079,40	9,00		6,00	

Parkplatzlärmstudie (3)				Betrieb Nov 2022	
PRKL009	Bezeichnung	Pkw P**	Wirkradius /m	99999,00	
	Gruppe	Norma Nov 2022	Lw (Tag) /dB(A)	94,39	
	Knotenzahl	17	Lw (Nacht) /dB(A)	-	
	Länge /m	236,30	Lw" (Tag) /dB(A)	60,90	
	Länge /m (2D)	236,30	Lw" (Nacht) /dB(A)	-	
	Fläche /m²	2231,38	Konstante Höhe /m	0,00	
			Berechnung	Parkplatz (PLS 2007   ISO 9613-2)	
			Parkplatz	Parkplatz an Einkaufszentren (Std.,A)	
			Modus	Normalfall (zusammengefasst)	
			Kpa /dB	3,00	
			Ki /dB	4,00	
			Oberfläche	Asphaltierte Fahrgassen	
			B	1100,00	
			f	0,07	
			N (Tag)	0,09	
			N (Nacht)	-99,00	

Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	435368,43	5857053,17	3,00	0,00
			17	435368,43	5857053,17	3,00	0,00
<b>PRKL010</b>	<b>Bezeichnung</b>	Lkw P**	<b>Wirkradius /m</b>		99999,00		
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022	<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>		78,45		
	<b>Knotenzahl</b>	5	<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>		-		
	<b>Länge /m</b>	40,16	<b>Lw" (Tag) /dB(A)</b>		60,40		
	<b>Länge /m (2D)</b>	40,08	<b>Lw" (Nacht) /dB(A)</b>		-		
	<b>Fläche /m²</b>	63,90	<b>Konstante Höhe /m</b>		0,00		
			<b>Berechnung</b>		Parkplatz (PLS 2007   ISO 9613-2)		
			<b>Parkplatz</b>		Autohof für Lkw		
			<b>Modus</b>		Normalfall (zusammengefasst)		
			<b>Kpa /dB</b>		14,00		
			<b>Ki /dB</b>		3,00		
			<b>Oberfläche</b>		Asphaltierte Fahrgassen		
			<b>B</b>		1,00		
			<b>f</b>		1,00		
			<b>N (Tag)</b>		0,70		
			<b>N (Nacht)</b>		-99,00		
Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	435379,75	5856964,90	1,53	0,00
			5	435379,75	5856964,90	1,53	0,00
<b>PRKL011</b>	<b>Bezeichnung</b>	Trapo P**	<b>Wirkradius /m</b>		99999,00		
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022	<b>Lw (Tag) /dB(A)</b>		69,78		
	<b>Knotenzahl</b>	5	<b>Lw (Nacht) /dB(A)</b>		-		
	<b>Länge /m</b>	27,69	<b>Lw" (Tag) /dB(A)</b>		54,33		
	<b>Länge /m (2D)</b>	27,64	<b>Lw" (Nacht) /dB(A)</b>		-		
	<b>Fläche /m²</b>	35,07	<b>Konstante Höhe /m</b>		0,00		
			<b>Berechnung</b>		Parkplatz (PLS 2007   ISO 9613-2)		
			<b>Parkplatz</b>		Autohof für Lkw		
			<b>Modus</b>		Normalfall (zusammengefasst)		
			<b>Kpa /dB</b>		14,00		
			<b>Ki /dB</b>		3,00		
			<b>Oberfläche</b>		Asphaltierte Fahrgassen		
			<b>B</b>		1,00		
			<b>f</b>		1,00		
			<b>N (Tag)</b>		0,10		
			<b>N (Nacht)</b>		-99,00		
Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Knoten:	1	435371,86	5856972,52	2,26	0,00
			5	435371,86	5856972,52	2,26	0,00

Punkt-SQ /ISO 9613 (4)		Betrieb Nov 2022					
<b>EZQi005</b>	<b>Bezeichnung</b>	Ekw-Box**	<b>Wirkradius /m</b>		99999,00		
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022	<b>D0</b>		0,00		
	<b>Knotenzahl</b>	1	<b>Hohe Quelle</b>		Nein		
	<b>Länge /m</b>	---	<b>Emission ist</b>		Schallleistungspegel (Lw)		
	<b>Länge /m (2D)</b>	---	<b>Emi.Variant</b>	<b>Emission</b>	<b>Dämmung</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>Lw</b>
	<b>Fläche /m²</b>	---		<b>dB(A)</b>	<b>dB</b>	<b>dB</b>	<b>dB(A)</b>
			<b>Tag</b>	85,30	-	-	85,30
			<b>Nacht</b>	-99,00	-	-	-99,00
Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Geometrie:	435395,21	5857009,81	4,00	1,00	
<b>EZQi006</b>	<b>Bezeichnung</b>	Rückkühler*	<b>Wirkradius /m</b>		99999,00		
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022	<b>D0</b>		0,00		
	<b>Knotenzahl</b>	1	<b>Hohe Quelle</b>		Nein		
	<b>Länge /m</b>	---	<b>Emission ist</b>		Schallleistungspegel (Lw)		
	<b>Länge /m (2D)</b>	---	<b>Emi.Variant</b>	<b>Emission</b>	<b>Dämmung</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>Lw</b>
	<b>Fläche /m²</b>	---		<b>dB(A)</b>	<b>dB</b>	<b>dB</b>	<b>dB(A)</b>
			<b>Tag</b>	67,90	-	-	67,90
			<b>Nacht</b>	61,00	-	-	61,00
Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Geometrie:	435405,42	5856976,63	6,00	3,00	
<b>EZQi007</b>	<b>Bezeichnung</b>	Lkw-Kühlgregat*	<b>Wirkradius /m</b>		99999,00		
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022	<b>D0</b>		0,00		
	<b>Knotenzahl</b>	1	<b>Hohe Quelle</b>		Nein		
	<b>Länge /m</b>	---	<b>Emission ist</b>		Schallleistungspegel (Lw)		
	<b>Länge /m (2D)</b>	---	<b>Emi.Variant</b>	<b>Emission</b>	<b>Dämmung</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>Lw</b>
	<b>Fläche /m²</b>	---		<b>dB(A)</b>	<b>dB</b>	<b>dB</b>	<b>dB(A)</b>
			<b>Tag</b>	84,90	-	-	84,90
			<b>Nacht</b>	-99,00	-	-	-99,00
Geometrie		Nr	x/m	y/m	z(abs) /m	! z(rel) /m	
		Geometrie:	435368,08	5856973,93	5,52	3,00	

<b>EZQi008</b>	<b>Bezeichnung</b>	Verladung*		<b>Wirkradius /m</b>		99999,00		
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022		<b>D0</b>		0,00		
	<b>Knotenzahl</b>	1		<b>Hohe Quelle</b>		Nein		
	<b>Länge /m</b>	---		<b>Emission ist</b>		Schalleistungspegel (Lw)		
	<b>Länge /m (2D)</b>	---		<b>Emi.Variant</b>	<b>Emission</b>	<b>Dämmung</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>Lw</b>
	<b>Fläche /m²</b>	---			dB(A)	dB	dB	dB(A)
				<b>Tag</b>	90,00	-	-	90,00
				<b>Nacht</b>	-99,00	-	-	-99,00
	<b>Geometrie</b>		<b>Nr</b>	<b>x/m</b>	<b>y/m</b>	<b>z(abs) /m</b>	<b>! z(rel) /m</b>	
			Geometrie:	435379,31	5856962,58	4,50	1,50	

<b>Linien-SQ /ISO 9613 (2)</b>								<b>Betrieb Nov 2022</b>	
<b>LIQi007</b>	<b>Bezeichnung</b>	Lkw Fahr**		<b>Wirkradius /m</b>		99999,00			
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022		<b>D0</b>		0,00			
	<b>Knotenzahl</b>	12		<b>Hohe Quelle</b>		Nein			
	<b>Länge /m</b>	173,85		<b>Emission ist</b>		längenbez. SL-Pegel (Lw/m)			
	<b>Länge /m (2D)</b>	173,84		<b>Emi.Variant</b>	<b>Emission</b>	<b>Dämmung</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>Lw</b>	
	<b>Fläche /m²</b>	---			dB(A)	dB	dB	dB(A)	
				<b>Tag</b>	61,20	-	-	83,60	
				<b>Nacht</b>	-99,00	-	-	-99,00	
	<b>Geometrie</b>		<b>Nr</b>	<b>x/m</b>	<b>y/m</b>	<b>z(abs) /m</b>	<b>! z(rel) /m</b>		
			Knoten:	1	435333,88	5857006,81	4,00	1,00	
				12	435366,86	5857049,98	4,00	1,00	
<b>LIQi008</b>	<b>Bezeichnung</b>	Trapo Fahr**		<b>Wirkradius /m</b>		99999,00			
	<b>Gruppe</b>	Norma Nov 2022		<b>D0</b>		0,00			
	<b>Knotenzahl</b>	12		<b>Hohe Quelle</b>		Nein			
	<b>Länge /m</b>	174,99		<b>Emission ist</b>		längenbez. SL-Pegel (Lw/m)			
	<b>Länge /m (2D)</b>	174,96		<b>Emi.Variant</b>	<b>Emission</b>	<b>Dämmung</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>Lw</b>	
	<b>Fläche /m²</b>	---			dB(A)	dB	dB	dB(A)	
				<b>Tag</b>	53,40	-	-	75,83	
				<b>Nacht</b>	-99,00	-	-	-99,00	
	<b>Geometrie</b>		<b>Nr</b>	<b>x/m</b>	<b>y/m</b>	<b>z(abs) /m</b>	<b>! z(rel) /m</b>		
			Knoten:	1	435334,15	5857007,68	4,00	1,00	
				12	435367,27	5857050,71	4,00	1,00	

# Auswirkungsanalyse

## zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarkts NORMA in der Stadt Oderberg

---

für die  
NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG  
Expansions-Abteilung Ahrensfelde / OT Blumberg  
Möbel-Hübner-Straße 1  
16356 Ahrensfelde / OT Blumberg

### Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)  
Johannes Missol (Projektleitung)

### BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21  
04105 Leipzig  
Deutschland  
Tel +49 341 98386-73  
Fax +49 341 98386-80  
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 21. September 2021



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....</b>	<b>5</b>
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen.....	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln .....	9
<b>3. Projektplanung und Projektdaten.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Makrostandort Stadt Oderberg .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Mikrostandortanalyse .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....</b>	<b>23</b>
<b>7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung .....</b>	<b>27</b>
<b>8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....</b>	<b>32</b>
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	32
8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	33
<b>9. Auswirkungsanalyse.....</b>	<b>35</b>
9.1. Umsatzprognose.....	35
9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	37
9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen .....	40
9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens .....	42
<b>10. Fazit .....</b>	<b>43</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland .....	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland.....	6
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen.....	7
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps .....	8
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel .....	9
Abbildung 6:	Ansichten zum Projektstandort an der Freienwalder Straße in Oderberg.....	10
Abbildung 7:	Lageplan zur geplanten NORMA-Ansiedlung an der Freienwalder Straße in Oderberg .....	11
Abbildung 8:	Nahversorgungsstruktur der Stadt Oderberg gemäß Nahversorgungskonzept (Entwurf) ...	15
Abbildung 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021 .....	16
Abbildung 10:	Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Standortumfeld.....	18
Abbildung 11:	Historischer Stadtkern Oderberg .....	25
Abbildung 12:	Weitere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet .....	25

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose.....	14
Tabelle 2:	Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen.....	24
Tabelle 3:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten .....	24
Tabelle 4:	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet .....	29
Tabelle 5:	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet.....	30
Tabelle 6:	Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet.....	31
Tabelle 7:	Prognose des Umsatzes des neuangesiedelten Lebensmittelmarkts.....	35
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzherkunft für den NORMA-Markt in der Stadt Oderberg.....	36
Tabelle 9:	Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort .....	37

**Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Kommunen innerhalb des Amts Britz-Chorin-Oderberg .....	12
Karte 2:	Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR .....	13
Karte 3:	Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld .....	19
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes .....	21
Karte 5:	Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet .....	23
Karte 6:	Einzugsgebiet des Projektstandortes .....	28

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen NORMA-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> in der Stadt Oderberg (Amt Britz-Chorin-Oderberg).

Der Planstandort liegt im südlichen Stadtgebiet an der Freienwalder Straße in integrierter Lage. Das Planareal ist derzeit als landwirtschaftlich genutzte Baulücke einzuschätzen. Für die Neuansiedlung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" mit Sondergebietsausweisung aufgestellt, der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 14. Oktober 2020.

Die Genehmigungsfähigkeit ist dementsprechend im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Zugleich ist die notwendige Einbindung des Vorhabens in ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept zu beachten.

Die Frage von potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die vorliegende umfassende Auswirkungsanalyse soll eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bilden. In vertiefter Form wird das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Die örtliche und regionale Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Oderberg vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf Versorgungszentren und zentrale Versorgungsbereiche in Oderberg zu erwarten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg dar.

## 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

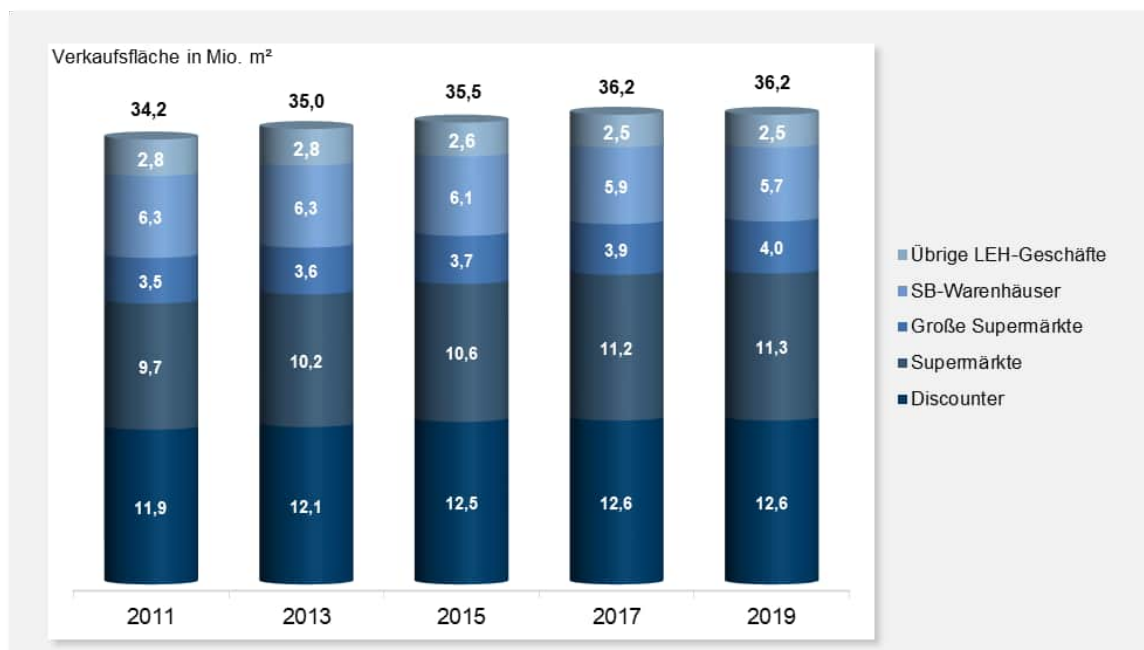
### 2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 543,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 238,5 Mrd. €).<sup>1</sup>

**Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 34,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2011 auf ca. 36,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2019 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Ver-

<sup>1</sup> Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen 2020



kaufsfäche von ca. 0,44 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + 17%, große Supermärkte + 14%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 10%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der angekündigten Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP wird sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fortsetzen.

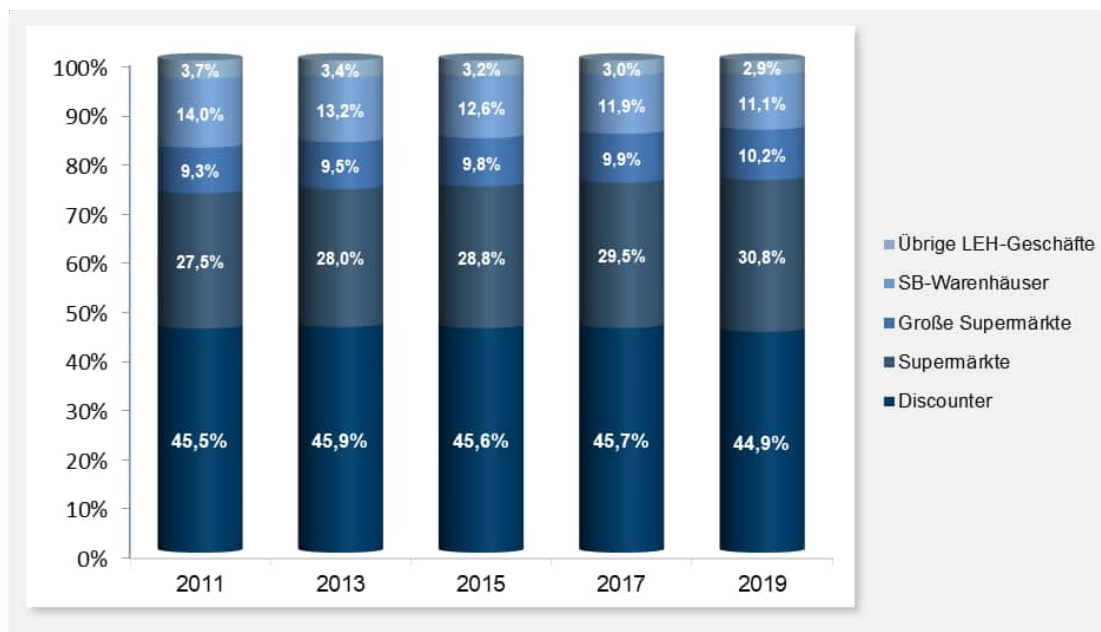
## 2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.887 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m<sup>2</sup> ca. 12.176 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber.<sup>2</sup>

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Non-Food-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformative Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.<sup>3</sup> Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Arti-

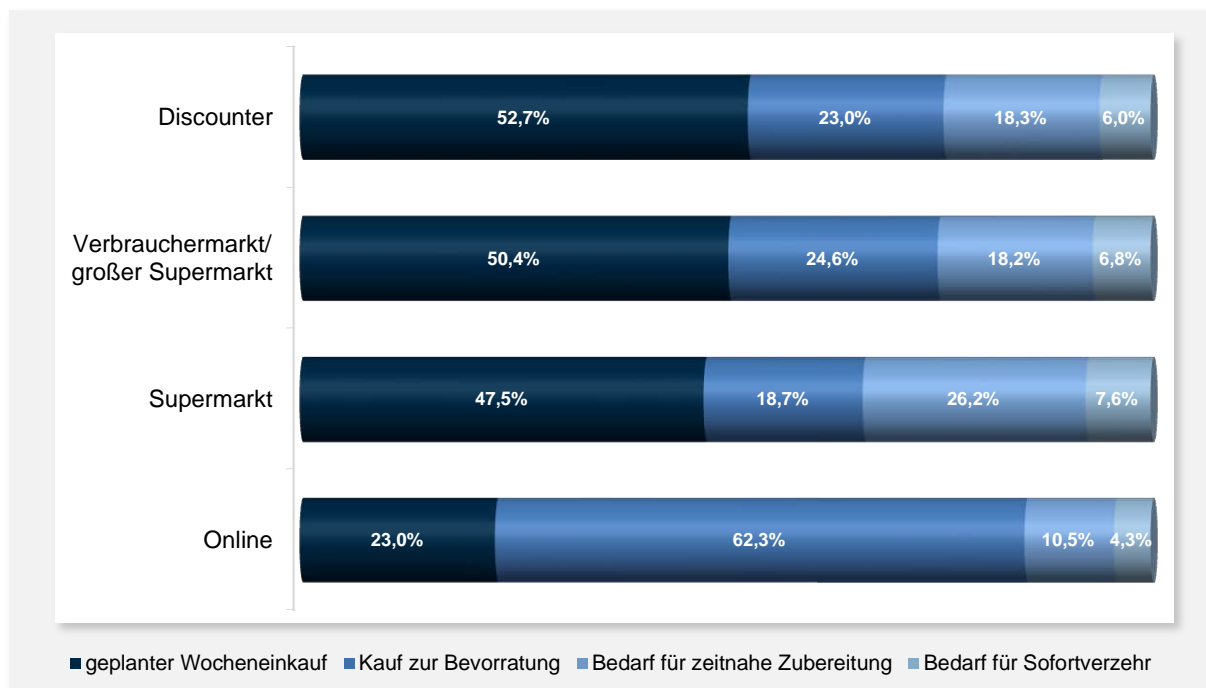
<sup>2</sup> vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2019 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

<sup>3</sup> EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

keln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

**Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen**

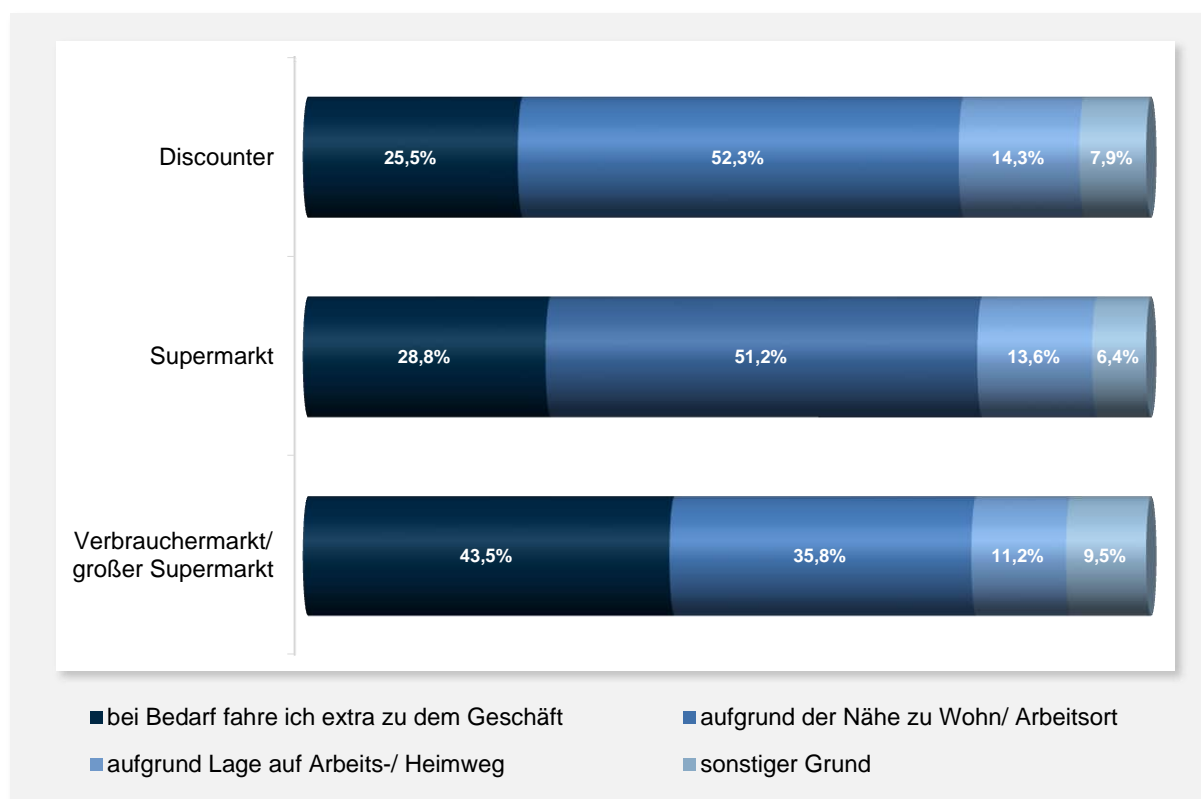


Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen. Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

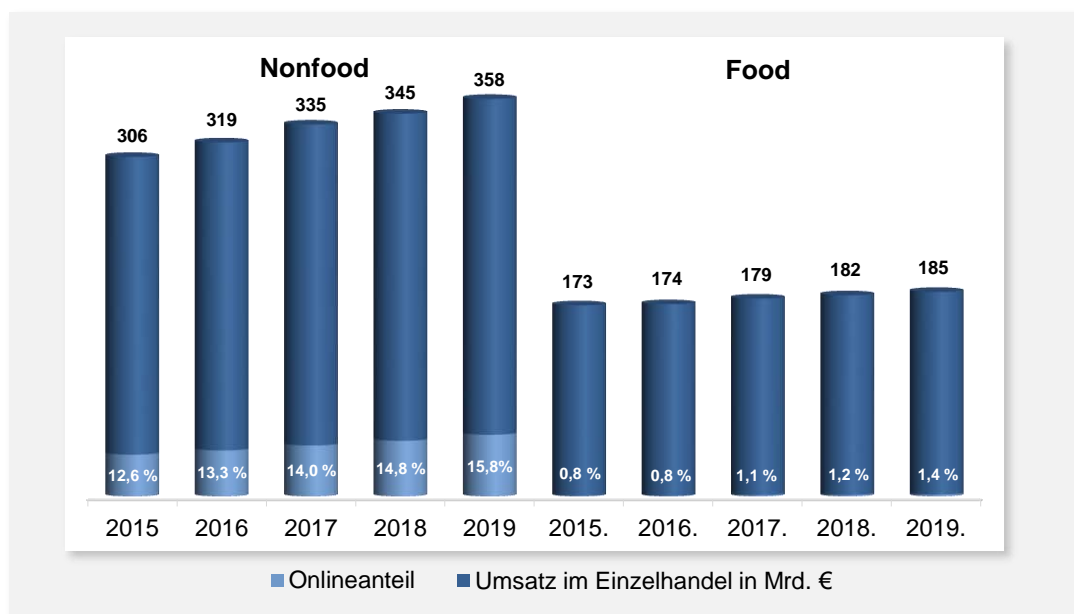
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

### 2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,4% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,8%).<sup>4</sup>

**Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel**



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2021

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten sowie im Frühjahr 2020 durch die Corona-Pandemie – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 3,0 Mrd. € in Deutschland.<sup>5</sup>

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

<sup>4</sup> vgl. HDE-Online-Monitor 2020

<sup>5</sup> vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 05/2020 bis KW 04/2021



### 3. Projektplanung und Projektdaten

Die Firma NORMA plant die Neuansiedlung einer Filiale mit rd. **1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** in der Freienwalder Straße in der Stadt Oderberg. Das Vorhaben soll wesentliche Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen, das Sortimentskonzept ist folglich überwiegend auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet. Ein darüber hinausgehender Anteil für Nonfood II-Sortimente<sup>6</sup> liegt, vergleichbar anderen NORMA-Märkten dieser Größendimensionierung, bei max. 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Das Vorhabengrundstück wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, ist allerdings als Baulücke innerhalb der Häuserzeile entlang der Freienwalder Straße zu bewerten. Die nachfolgende Abbildung 6 zeigt die Bestandssituation am Projektstandort.

**Abbildung 6: Ansichten zum Projektstandort an der Freienwalder Straße in Oderberg**



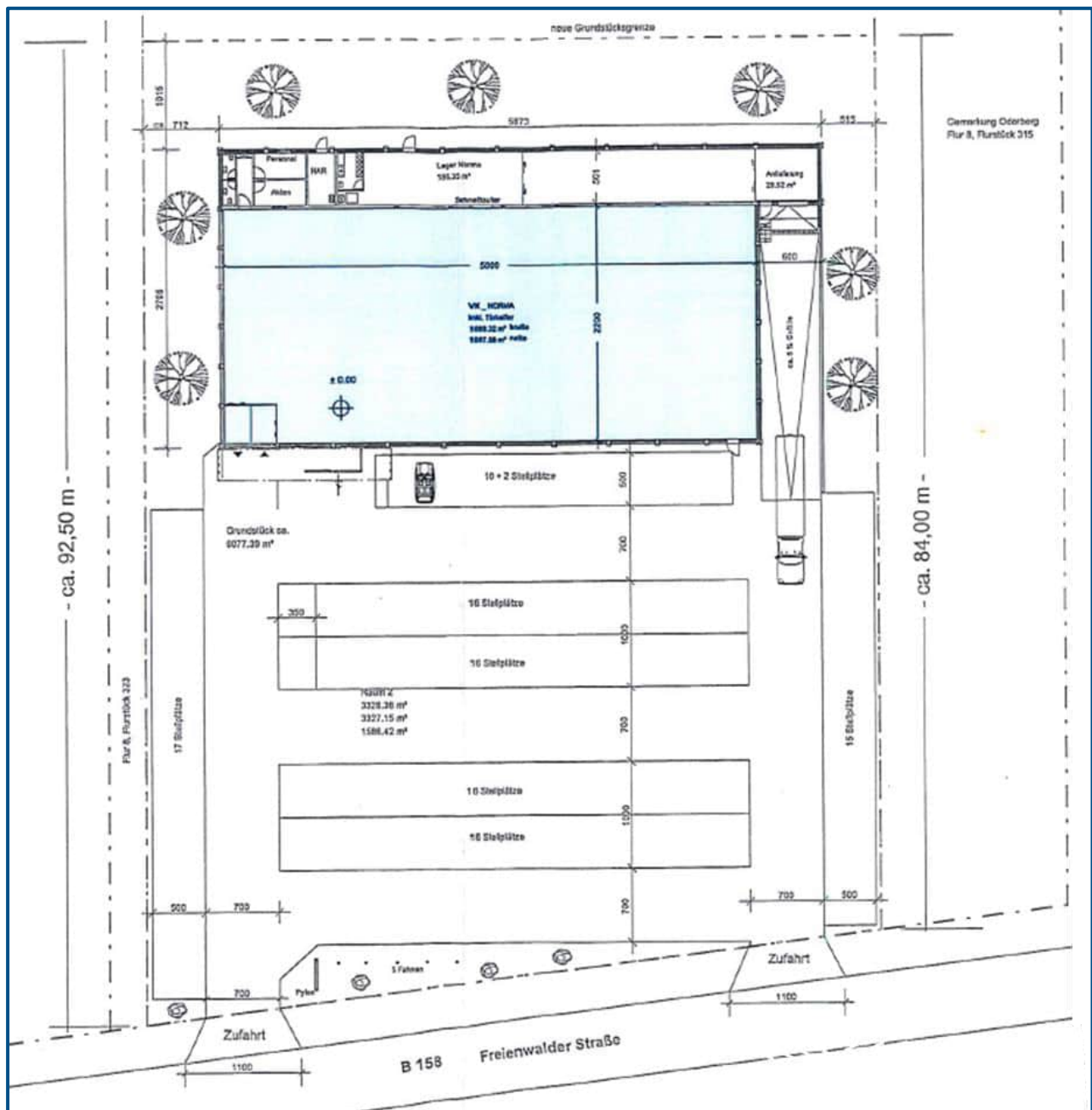
Quelle: Eigene Aufnahme, August 2021

Der nachstehende Lageplan (Abbildung 7) gibt zudem einen Überblick über den geplanten Neubau. Wie ersichtlich ist, erfolgt die künftige Zufahrt von der Freienwalder Straße aus. Insgesamt sind 108 Stellplätze vorgesehen, welche die Pkw-Erreichbarkeit absichern sollen.

---

<sup>6</sup> Nonfood I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Nonfood II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Nonfood II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Abbildung 7: Lageplan zur geplanten NORMA-Ansiedlung an der Freienwalder Straße in Oderberg



Quelle: DIE BAUDENKER\_Krebs Ingenieurgesell. mbH & Co. KG (Ausschnitt)

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Errichtung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Oderberg und dem Amt Britz-Chorin-Oderberg,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.

## 4. Makrostandort Stadt Oderberg

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Oderberg.

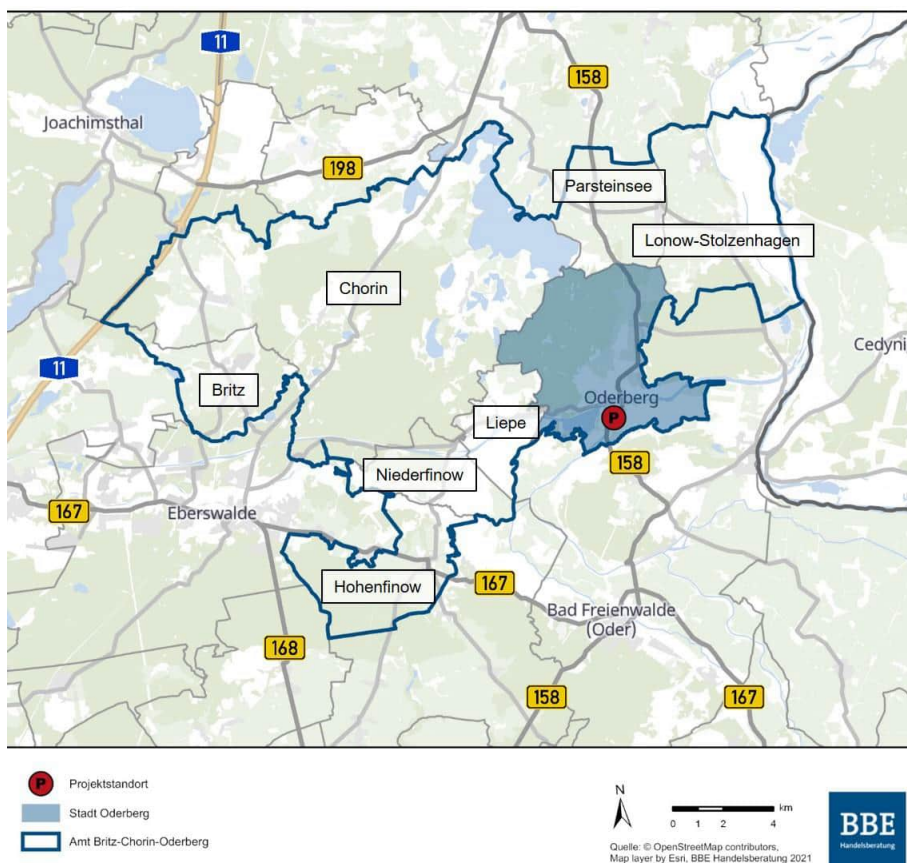
### Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Die Stadt Oderberg liegt in Brandenburg im Landkreis Barnim, an der Wriezener Alten Oder. Sie liegt etwa 10 km nördlich von Bad Freienwalde (Oder), 18 km östlich von Eberswalde und etwa 19 km südlich von Angermünde. Die Hauptstadt Berlin befindet sich ca. 55 km entfernt in südwestlicher Richtung.

Das Amt Britz-Chorin-Oderberg umfasst neben der Stadt Oderberg weitere sieben Gemeinden: Britz, Chorin, Hohenfinow, Niederfinow, Liepe, Lunow-Stolzenhagen, und Parsteinsee. Daraus ergibt sich eine disperse und ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Amts.

Das Stadtgebiet Oderberg wird durch die Wriezener Alte Oder in zwei Teile gegliedert.

### Karte 1: Kommunen innerhalb des Amts Britz-Chorin-Oderberg



Quelle: Eigene Darstellung

Durch die Stadt Oderberg verläuft die Bundesstraße B158 aus Richtung Angermünde, welche eine Verbindung über Bad Freienwalde und Werneuchen nach Berlin herstellt. In der Ortsmitte befindet sich die einzige innerörtliche Brückenquerung der Wriezener Alte Oder, welche die Stadt in zwei Teile gliedert.

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.

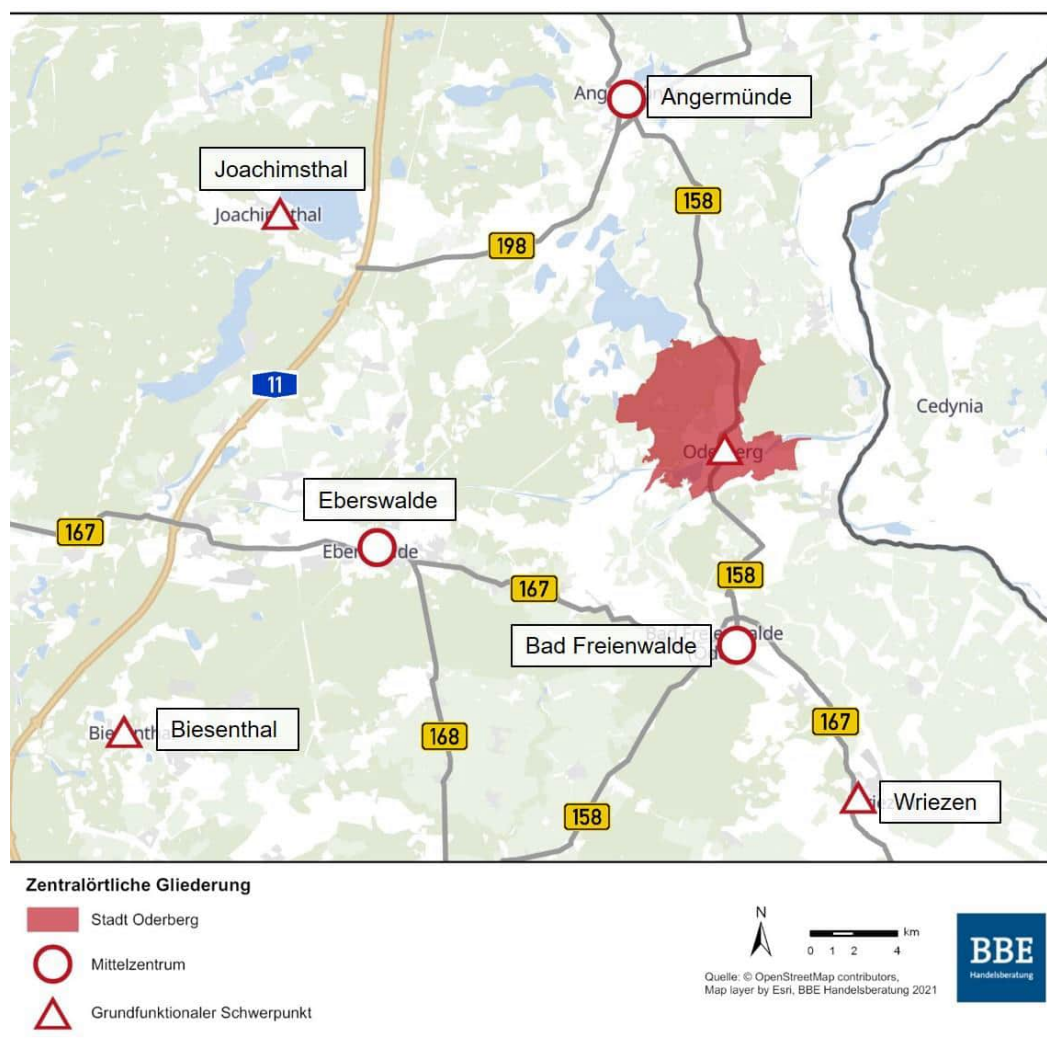
Durch das Stadtgebiet von Oderberg verläuft die Bundeswasserstraße Oder-Havel-Kanal sowie der überregionale Oder-Havel-Radweg.

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

### Landesplanung und Zentralität

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Die Stadt Oderberg übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans keine zentralörtliche Funktion (siehe Karte 2), besitzt aber aufgrund der räumlichen Lage zwischen den Mittelzentren Eberswalde, Angermünde und Bad Freienwalde und den bereits größeren Entfernungen zu diesen zentralen Orten eine wichtige Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet sowie in angrenzenden Siedlungsgebieten des ländlich geprägten Amts Britz-Chorin-Oderberg.

**Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR**



Quelle: Eigene Darstellung nach: Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2020): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2020): Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“



Im Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim wird die Stadt Oderberg als einzige Kommune im Amt als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. In der Begründung zum Ziel 3.3 heißt es hierzu im LEP HR: „Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte. [...]“

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Die Ausstattung der Grundversorgung muss den Sitz der Kommunalverwaltung, eine Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, stationären Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und eine Anbindung an den ÖPNV umfassen.“<sup>7</sup>

In Anbetracht der Lage zwischen drei Mittelzentren sowie der fehlenden zentralörtlichen Funktion ist für die Stadt Oderberg im Saldo aber ein starker Kaufkraftabfluss in umliegende Städte zu erwarten. Angesichts der begrenzten Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft ist vor allem die langfristige Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadt- und Amtsgebiet ein wichtiges Entwicklungsziel.

### Soziodemographische Daten

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren zur besseren Vergleichbarkeit auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Gemäß dieser Grundlage leben zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 2.134 Einwohner in Oderberg. Innerhalb des Amtes ist die Stadt, nach Chorin, die bevölkerungsmäßig zweitstärkste Kommune.

In den letzten Jahren ist für die Stadt Oderberg ein geringer Bevölkerungsrückgang um insgesamt 2,6% erkennbar, welcher aber sogar höher ausfällt als der mittlere Bevölkerungsrückgang im Amt Britz-Chorin-Oderberg (0,9%). Damit steht der Bevölkerungsrückgang sowohl im Amt als auch im Stadtgebiet im Gegensatz zum generellen Bevölkerungswachstum des Landkreises Barnim und des Landes Brandenburg, welches vornehmlich auf die Suburbanisierung von Berlin zurückzuführen ist.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose**

Einwohnerentwicklung	Stadt Oderberg		Amt Britz-Chorin-Oderberg		LK Barnim		Land Brandenburg	
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
31.12.2011	2.190	100,0%	10.243	100,0%	172.572	100,0%	2.453.180	100,0%
31.12.2012	2.172	99,2%	10.170	99,3%	173.193	100,4%	2.449.511	99,9%
31.12.2013	2.143	97,9%	10.122	98,8%	173.754	100,7%	2.449.193	99,8%
31.12.2014	2.165	98,9%	10.104	98,6%	174.981	101,4%	2.457.872	100,2%
31.12.2015	2.199	100,4%	10.157	99,2%	177.411	102,8%	2.484.826	101,3%
31.12.2016	2.185	99,8%	10.110	98,7%	179.365	103,9%	2.494.648	101,7%
31.12.2017	2.171	99,1%	10.099	98,6%	180.864	104,8%	2.504.040	102,1%
31.12.2018	2.166	98,9%	10.108	98,7%	182.760	105,9%	2.511.917	102,4%
31.12.2019	2.170	99,1%	10.121	98,8%	185.244	107,3%	2.521.893	102,8%
31.12.2020	2.134	97,4%	10.148	99,1%	187.343	108,6%	2.531.071	103,2%
<b>Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV</b>								
<b>2025</b>			<b>10.083</b>	<b>98,4%</b>	<b>194.293</b>	<b>112,6%</b>	<b>2.544.287</b>	<b>103,7%</b>
<b>2030</b>			<b>9.725</b>	<b>94,9%</b>	<b>199.068</b>	<b>115,4%</b>	<b>2.539.221</b>	<b>103,5%</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011, Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumberechnung 2020 bis 2030

<sup>7</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, S. 49

Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamt für Bauen und Verkehr (Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg) wird auch perspektivisch von einem weiteren, stetig leichten Einwohnerrückgang des Amtes Britz-Chorin-Oderberg ausgegangen, voraussichtlich auf 9.725 Einwohner im Jahr 2030. Dieser prognostizierte Bevölkerungsstand entspricht einem Rückgang um weitere 4,2 %-Punkte. Eine ähnliche Entwicklung ist auch für die Stadt Oderberg in Anbetracht des Bevölkerungsrückgangs der letzten Jahre zu erwarten.

Gerade vor dem Hintergrund dieser erwarteten Bevölkerungsentwicklung im Amt Britz-Chorin-Oderberg ist die Sicherung der Grundversorgung von besonders großer Bedeutung.

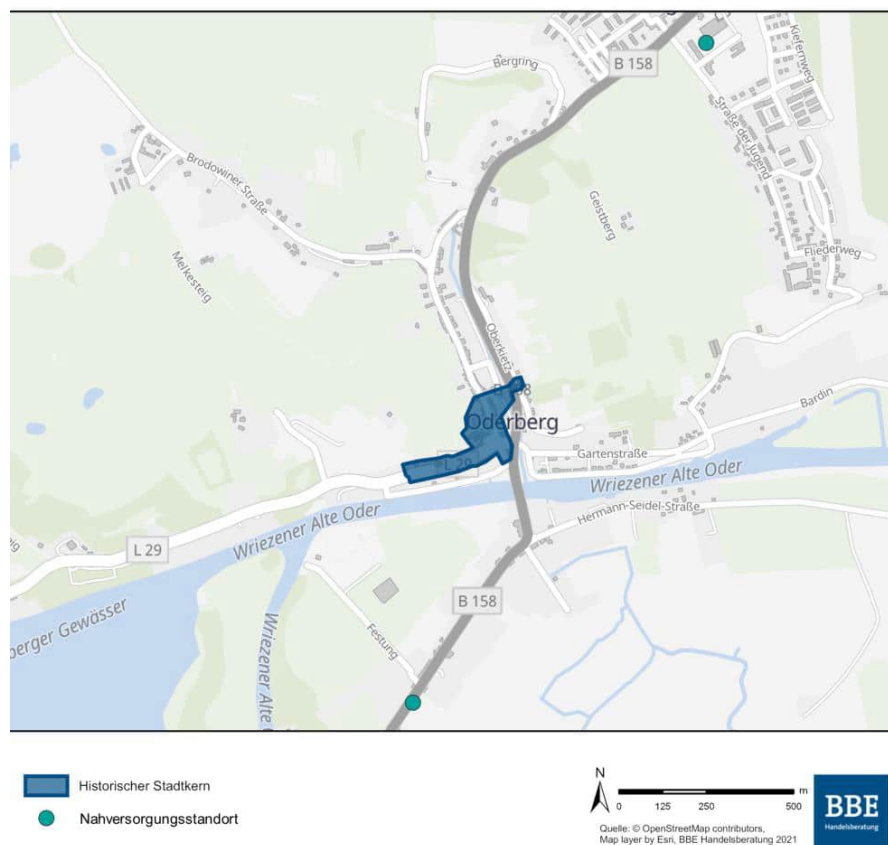
### Nahversorgungskonzept für die Stadt Oderberg in Aufstellung

Für die Stadt Oderberg wird aktuell ein Nahversorgungskonzept erarbeitet, welches eine städtebaulich erwünschte Zentren- bzw. Einzelhandelsstruktur definiert. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. VI Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Stadt Oderberg verfügt über einen historischen Stadtkern mit einzelnen kleinteiligen Fachgeschäften, Dienstleistern, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen, welcher aus Einzelhandelsicht aber nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches entfalten kann. Die Nahversorgung soll gemäß dieses konzeptionellen Rahmens zukünftig von zwei Nahversorgungsstandorten wahrgenommen werden:

- für das nördliche Stadtgebiet der Nahversorgungsstandort im Wohnplatz Steinlager (Standortagglomeration aus Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount, Getränkemarkt und Bäcker),
- für das südliche Stadtgebiet das im vorliegenden Gutachten zu bewertende NORMA-Planvorhaben.

**Abbildung 8: Nahversorgungsstruktur der Stadt Oderberg gemäß Nahversorgungskonzept (Entwurf)**

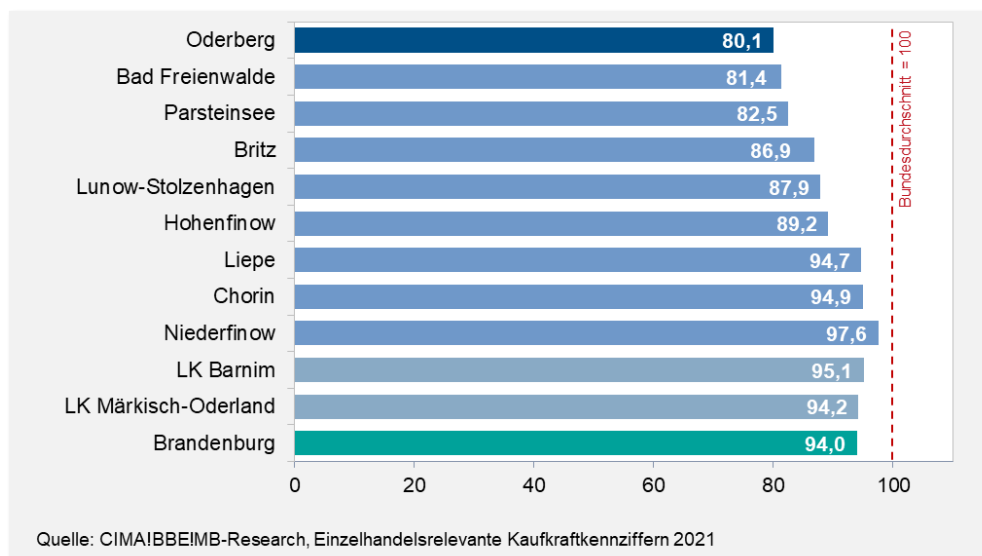


### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

**Abbildung 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021**



Die Stadt Oderberg erzielt mit 80,1 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbargemeinden und den weiteren Kommunen im Amt die niedrigste Kaufkraftkennziffer, lediglich die sich südlich anschließende Stadt Bad Freienwalde sowie die nördlich anschließende Gemeinde Parsteinsee weisen mit 81,4 bzw. 82,5 ähnlich niedrige Kaufkraftwerte auf. Demgegenüber erreicht die Gemeinde Niederfinow ein Niveau von 97,6. Im Vergleich zum Landkreis Barnim (95,1) und dem Land Brandenburg insgesamt (94,0) ist die Kaufkraft Oderbergs ebenfalls als relativ niedrig einzuschätzen.

### Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Oderberg beträgt 101, demgegenüber sind 633 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von -532.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2020, Bundesagentur für Arbeit

Diese Pendlersituation ist Ausdruck der geringen Stadtgröße ohne bedeutende Wirtschaftskraft sowie der Lage zwischen drei Mittelzentren und lässt entsprechende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten. Diese sind auch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse von Bedeutung.

### Fazit zum Makrostandort Oderberg

- Die Stadt Oderberg ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen und befindet sich zwischen drei Mittelzentren. Innerhalb des ländlich geprägten Amts Britz-Chorin-Oderberg ist die Stadt der einzige Grundfunktionale Schwerpunkt.
- Insgesamt ist eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl für die Stadt Oderberg seit 2011 erkennbar. Diese Tendenz wird sich in den Prognosen bis 2030 fortsetzen.
- Innerhalb des durch die Wriezener Alte Oder geteilten Stadtgebiets besteht aktuell lediglich ein Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmitteldiscounter im nördlichen Siedlungsbereich. Der historische Stadtkern von Oderberg verfügt nur über einige kleinteilige Fachgeschäfte und übernimmt weder aus Sicht der Nahversorgung noch aus Einzelhandelssicht insgesamt eine Versorgungsfunktion von städtebaulichem Gewicht.
- Perspektivisch wird eine Funktionsteilung zwischen dem bestehenden Lebensmitteldiscounter als nördlichen Nahversorgungsstandort und dem aktuellen NORMA-Planvorhaben als südlichen Nahversorgungsstandort angestrebt.
- Die Kaufkraft ist mit 80,1 auch im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.
- Ein negativer Pendlersaldo von -532 lässt Kaufkraftabflüsse erwarten.



## 5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern im Stadtgebiet von Oderberg von Relevanz.

### Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort 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 500m 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. 900m Entfernung nördlich der Wriezener Alten Oder gelegen.

Nachfolgende Fotoaufnahmen sowie Karte 3 auf der nächsten Seite veranschaulichen die Nutzungen und die Verkehrsanbindung im Umfeld des Projektstandorts.

### Abbildung 10: Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Standortumfeld



Projektgrundstück und südlich anschließendes Wohnhaus



Freienwalder Straße, Blickrichtung Nordosten, mit Bushaltestelle und Fußweg



Freienwalder Straße, Blickrichtung Südwesten



Wohnbebauung und Bushaltestelle an der Freienwalder Straße



Werkstatt, Freienwalder Straße



Fußweg an der Freienwalder Straße in Richtung Stadtkern

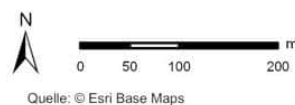
Quelle: Eigene Aufnahmen, August 2021

**Karte 3: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld**



**Mikrostandort**

 Projektstandort



**Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals**

Der Projektstandort ist verkehrsgünstig an der Freienwalder Straße gelegen, welche als Bundesstraße B158 das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und eine wichtige Verbindung des Oderberger Stadtkerns mit Bad Freienwalde darstellt.

Entlang der Freienwalder Straße verläuft ein Fußgängerweg, welcher eine fußläufige Verbindung in Richtung Stadtzentrum ermöglicht. In direkter Nähe des Projektstandorts ist die Bushaltestelle „Oderberg, Odertalstadion“ gelegen, an welcher die Regionalbuslinie 874 regelmäßige Verbindungen nach Bad Freienwalde, dem Oderberger Stadtkern und der Gemeinde Lunow bietet. Entlang der Freienwalder Straße und somit direkt am Projektstandort vorbei verläuft der überregionale Oder-Havel-Radweg.

### **Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung**

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht. Der 700 m-Radius des Standortes sowie die 10-Minuten-Gehzeit sind in der nachstehenden Karte dargestellt. Der Radius weist ein Bevölkerungspotenzial von ca. 370 Einwohnern auf, in der Gehzeitzone wohnen rd. 300 Menschen<sup>9</sup>. Sowohl der Radius als auch die Gehwegzone schließen nahezu den gesamten Siedlungsberiech im Stadtgebiet südlich der Wriezener Alten Oder ein, für dessen Einwohner es aktuell keine fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeit gibt.

In ländlichen Räumen, denen auch die Stadt Oderberg und das durch die disperse Siedlungsstruktur geprägte Amt Britz-Chorin-Oderberg zuzuordnen ist, sind Nahversorgungsfunktionen umfassender zu beurteilen. Diese müssen hinsichtlich der Erreichbarkeit wohnungsnah und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen miteinander verknüpfen.

Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen<sup>10</sup>. Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umschließt das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Oderberg und Teile der zum Stadtgebiet von Bad Freienwalde gehörenden Ortschaft Neuenhagen. Der 2,5 km-Radius weist ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.510 Einwohnern auf.

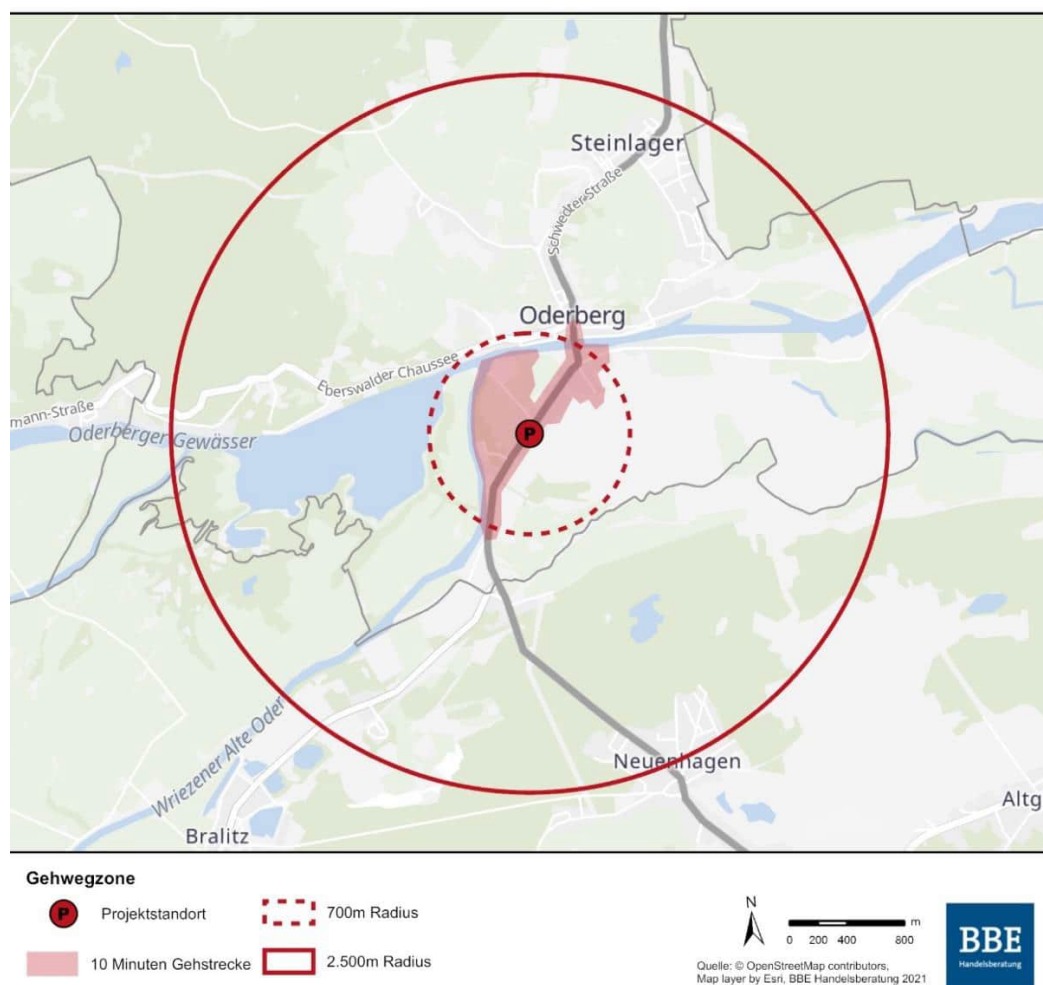
Die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Marktes reichen jedoch im konkreten Fall auch über das Stadtgebiet von Oderberg und somit über den üblichen Umkreis von 2,5 km für ländliche Regionen hinaus. So übernimmt der Standort aufgrund der weiträumigen Siedlungsstruktur im Amt Britz-Chorin-Oderberg und der geringen Wettbewerbsdichte auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden amtsangehörigen Gemeinden (Niederfinow, Liepe, Parsteinsee, Lunow-Stolzenhagen) und angrenzende Ortschaften (Neuenhagen, Bralitz, Hohensaaten, alle zu Bad Freienwalde zugehörig), welche selbst nur über kleinteilige Versorgungsmöglichkeiten verfügen.

---

<sup>9</sup> GfK: Einwohner auf Straßenabschnittsebene (2020)

<sup>10</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.



**Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes**

### Planungsrechtliche Situation

Für das Planvorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplans "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" vorgesehen, welcher das Projektareal als Sondergebiet ausweisen soll. Ein Aufstellungsbeschluss des Amts wurde bereits am 14.10.2020 gefällt.

Folglich ist die Zulässigkeit nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Es ist zu überprüfen, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich einhergehen. Das Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg befindet sich aktuell in der Erstellung und wird den Projektstandort als Nahversorgungsstandort ausweisen, was die Relevanz des perspektivischen Lebensmittelmarkts für die Stadt Oderberg unterstützt.

### Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort befindet sich an der Freienwalder Straße im südlichen Stadtgebiet von Oderberg.
- Das Standortumfeld wird von verschiedenen Nutzungen geprägt, darunter Wohnen, vereinzelt Gewerbe, Kleingärten sowie landwirtschaftliche Flächen.



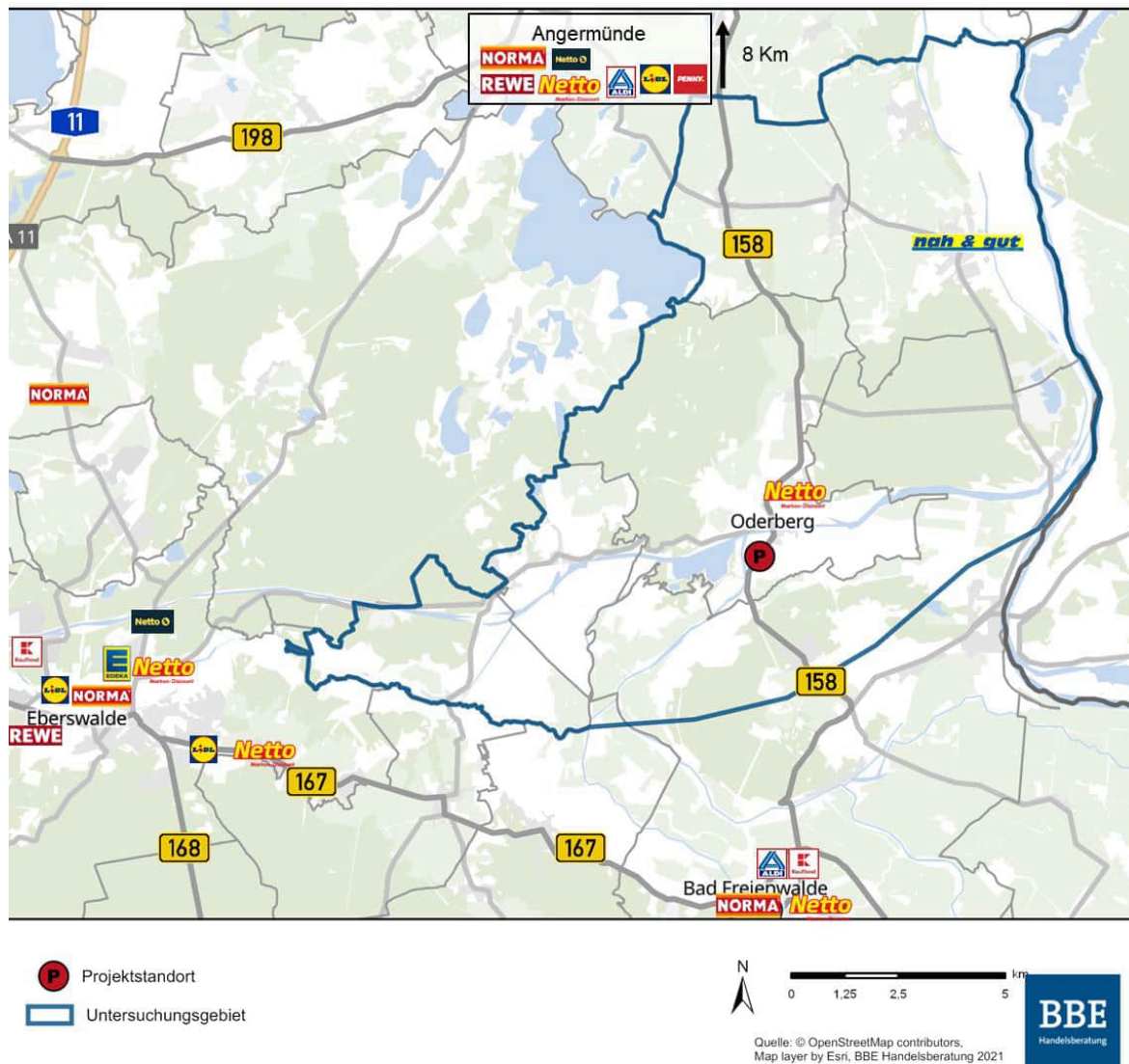
- Für den Projektstandort ist eine allumfassend gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, zu Fuß und mit dem ÖPNV gegeben. Zudem verläuft der überregionale Oder-Havel-Radweg direkt am Standort vorbei.
- Der NORMA-Markt übernimmt perspektivisch als einziger Lebensmittelanbieter im südlichen Stadtgebiet zunächst alleinige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für ein fußläufiges Wohnumfeld. Aufgrund der gering ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen der weiteren Umgebung und der guten Erreichbarkeit des Standorts werden aber umfassendere wohnortnahe Versorgungsfunktion im weiteren Stadtgebiet sowie zusätzlich für die umliegenden Gemeinden des Amtes Britz-Chorin-Oderberg übernommen.
- Diese Bedeutung für das Stadtgebiet wird auch im neuen Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg durch die Ausweisung als Nahversorgungsstandort bestätigt.
- Im Zuge der Planung soll der Bebauungsplan „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“ aufgestellt werden, welcher das Planareal als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ ausweist.

## 6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Als Untersuchungsraum fungieren die Stadt Oderberg sowie die amtsangehörigen Gemeinden Liepe, Niederfinow, Lunow-Stolzenhagen und Parsteinsee sowie die angrenzenden Freienwalder Ortsteile Bralitz, Neuenhagen und Hohensaaten (siehe nachfolgende Karte 5). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im August 2021.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Karte 5: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet



Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in der vorstehenden Karte dargestellt. Erkennbar ist der geringe Anbieterbesatz in der Umgebung des Projektstandorts.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Projektvorhaben.

Im Untersuchungsgebiet sind aktuell 13 projektrelevante Anbieter mit zusammen ca. 2.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertreten, diese machen einen Gesamtumsatz von rd. 9,1 Mio. €. Die beiden nachfolgenden Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes, differenziert nach Betriebsformen und Standortlagen.

Im Schwerpunkt werden die Versorgungsfunktionen von nur einem Lebensmitteldiscounter und einem kleinen Supermarkt übernommen. Diese decken zusammen bereits jeweils rd. 66% der Verkaufsfläche und des erzielten Umsatzes im Untersuchungsgebiet ab.

Auf die weiteren Betriebsformen des Lebensmittelhandels (Lebensmittelhandwerksbetriebe und –fachgeschäfte und zwei Getränkemärkte) entfallen zusammen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von 34%. Diese Betriebe führen ausschließlich Teilsortimente des Lebensmittelmarktes, sind jedoch als wichtige Ergänzung zu bewerten.

**Tabelle 2: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen**

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
	in m <sup>2</sup>	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Supermarkt, Discounter	1.350	6.000	5.190	480	130	200
Getränkemarkt	430	730	730			
LM-Handwerk	200	2.120	2.120			
LM-Fachgeschäft	70	270	210			60
<b>gesamt</b>	<b>2.050</b>	<b>9.120</b>	<b>8.250</b>	<b>480</b>	<b>130</b>	<b>260</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2021

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten. Die Stadt Oderberg verfügt zwar über einen historischen Stadtkern, welcher aber aus Einzelhandelssicht nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wahrnehmen kann. Nachfolgende Tabelle zeigt die Versorgungsfunktion der einzelnen Angebotsstandorte für die gesamtstädtische und regionale Nahversorgung.

**Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten**

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
	in m <sup>2</sup>	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Stadtkern Oderberg	50	620	620			
Nahversorgungsstandort Steinlager (u.a. Netto Marken-Discount)	1.350	5.390	4.840	320	90	140
Standort nah&gut Lunow	460	1.640	1.380	160	40	60
sonstige	190	1.470	1.410			60
<b>gesamt</b>	<b>2.050</b>	<b>9.120</b>	<b>8.250</b>	<b>480</b>	<b>130</b>	<b>260</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2021

## Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung NORMA in der Stadt Oderberg

Im Folgenden wird näher auf die einzelnen Wettbewerbsstandorte eingegangen.

Die **Stadtkern von Oderberg** liegt etwa 900 m vom Projektstandort entfernt und befindet sich direkt nördlich der Wriezener Alten Oder. Im Stadtkern befinden sich lediglich zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, daneben sind allerdings auch Dienstleistungen, die Grundschule der Stadt sowie fünf, für das Planvorhaben weniger relevante Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Somit tritt der Stadtkern mit dem Planvorhaben aufgrund einer kaum vergleichbaren Zielkundenansprache nur in geringem Maße in Wettbewerb.

**Abbildung 11: Historischer Stadtkern Oderberg**

Bäckerei Junge



Landfleischerei Hochschild



Angermünder Straße mit Dienstleistungen

Quelle: Eigene Aufnahmen, August 2021

Der **Nahversorgungsstandort Steinlager** liegt nördlich der Innenstadt in 2,5 km Entfernung zum Projektstandort. Dieser umfasst den modernen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, einen Getränkemarkt und eine Bäckerei. Mit dem bisher einzigen Lebensmittelmarkt in Oderberg stellt sich der Standort als Hauptwettbewerber dar, eine weitreichende Kundenbindung und eine hohe Umsatzleistung sind aufgrund des geringen Wettbewerbsbesatzes der Umgebung aktuell zu konstatieren. Wettbewerbsbeziehungen mit dem Projektstandort ergeben sich vordergründig durch Zielgruppenüberschneidungen mit dem Discounter Netto Marken-Discount.

In der Gemeinde **Lunow-Stolzenhagen** stellt **nah&gut** die einzige Versorgungsmöglichkeit dar. Der relativ klein bemessene Supermarkt weist einen etwas veralteten Gesamteindruck auf und wird von einem ebenfalls kleinen und sanierungsbedürftigen Getränkemarkt ergänzt. Insgesamt stellt der Standort zwar eine gute Nahversorgungsmöglichkeit für den Ort Lunow dar, eine weitergehende Versorgungsfunktion ist jedoch in Anbetracht der recht Pkw-affinen Bevölkerung der ländlichen Gemeinde und der beschränkten Attraktivität des Standorts auszuschließen.

**Abbildung 12: Weitere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet**

Netto Marken-Discount und Getränkemarkt am Nahversorgungsstandort Steinlager



nah&amp;gut mit Getränkemarkt, Lunow

Quelle: Eigene Aufnahmen, August 2021



Alle weiteren Anbieter im Untersuchungsraum, darunter zwei Hofläden und vier Lebensmittelhandwerksbetriebe, stehen aufgrund der Entfernung oder einer anderen Ausrichtung nur marginal im Wettbewerb und sind unter der Standortkategorie sonstige in Tabelle 3 zusammengefasst.

**Fazit zur Angebotsstruktur:**

- Insgesamt 13 projektrelevante Anbieter verfügen über ca. 2.050 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche und binden einen Gesamtumsatz von rd. 9,1 Mio. € im Untersuchungsgebiet.
- Insgesamt herrscht im Untersuchungsraum ein sehr geringer Wettbewerbsbesatz. Als Hauptwettbewerber ist der Nahversorgungsstandort Steinlager zu beurteilen, welcher aktuell den einzigen Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet darstellt.
- Wettbewerbsverflechtungen mit dem Oderberger Stadtkern sind aufgrund einer mit dem Planvorhaben kaum vergleichbaren Anbieterstruktur und Kundenorientierung nur in geringem Maße zu erwarten.

## 7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des NORMA-Standortes an der Freienwalder Straße in Oderberg ist die ländlich geprägte Struktur des Umlands und die damit verbundenen Anforderungen an die Nahversorgung. Für die Vielzahl der kleinen Orte und Gemeinden ist eine wohnungsnah Grundversorgung nicht darstellbar. Ziel muss es vielmehr sein, in den einwohnerstärksten und gut erreichbaren Siedlungsbereichen Nahversorgungsstrukturen auszubauen bzw. zu sichern, welche zentral für die Mehrzahl der Einwohner im Umland gelegen sind und somit die zumindest wohnortnahe Grundversorgung langfristig sichern. Im Regionalplan wurde hierfür die Stadt Oderberg als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

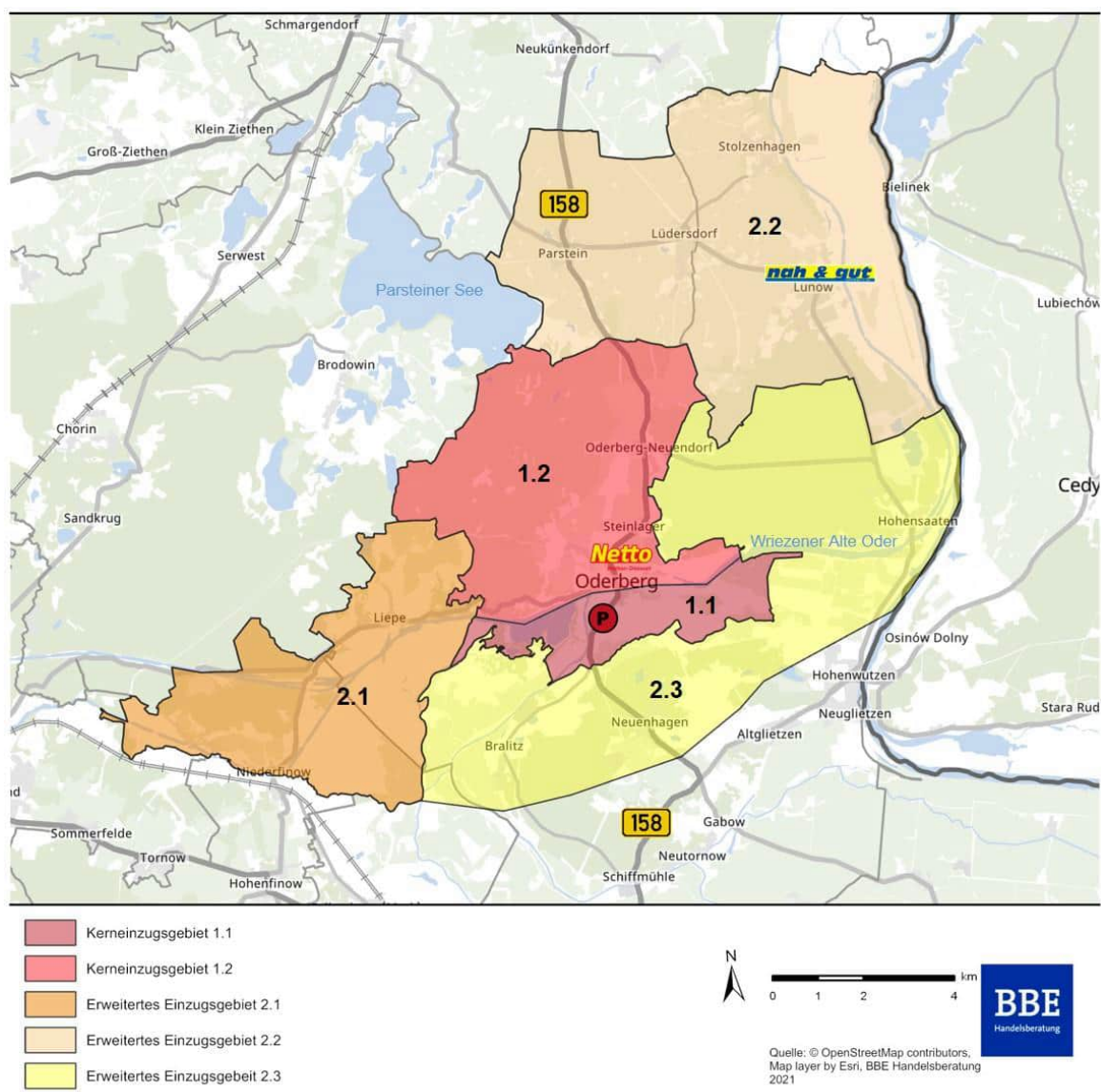
Das Einzugsgebiet bindet in unterschiedlicher Intensität mehrere Kommunen des Amts Britz-Chorin-Oderberg ein, zusätzlich ist eine ergänzende Kundenbindung aus den nahegelegenen Ortsteilen der Stadt Bad Freienwalde zu erwarten. Im Detail ist folgende Differenzierung eines Einzugsgebietes aufgrund der erwarteten Kundenbindung zu beachten:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst das Stadtgebiet von Oderberg. In Anbetracht einer unterschiedlichen Kundenbindung wird dieses jedoch weiter unterteilt:
  - **Zone 1.1** umfasst das Stadtgebiet südlich der Wriezener Alten Oder. In diesem Bereich kann der neue Nahversorgungsstandort fußläufig erreicht werden und bietet perspektivisch die einzige Versorgungsmöglichkeit.
  - **Zone 1.2** stellt das restliche Stadtgebiet nördlich des Flusses dar. In diesem Bereich ist auch perspektivisch vornehmlich eine Kundenorientierung zu Netto Marken-Discount am Nahversorgungsstandort Steinlager gegeben. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie einer betreiberspezifischen Zielkundenorientierung sind dennoch Kundenströme zum Projektareal zu erwarten.
- Durch die beschränkte Anbieterstruktur im Umland der Stadt Oderberg gehen die Versorgungsfunktionen über das Stadtgebiet hinaus. Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst sowohl benachbarte Gemeinden des Amts sowie nahegelegene Ortschaften, woraus sich aufgrund differenzierter Kundenorientierungen verschiedene Zonenabgrenzungen ergeben:
  - **Zone 2.1** umfasst die Gemeinden Liepe und Niederfinow, welche sich westlich an das Stadtgebiet anschließen und zum Amt Britz-Chorin-Oderberg gehören. Beide Gemeinden verfügen lediglich über kleinteilige Versorgungsmöglichkeiten, die nahversorgungsrelevante

Nachfrage wird bisher in erheblichem Umfang zu den nächstgelegenen Einzelhandelsstandorten in Eberswalde abfließen.

- Zone 2.2** umfasst die beiden Gemeinden Parsteinsee und Lunow-Stolzenhagen, welche ebenfalls dem Amt Britz-Chorin-Oderberg angehören. Abgesehen von einem kleinen und wenig attraktiven Supermarkt mit Getränkemarkt befindet sich in dieser Zone lediglich eine Fleischerei. Charakteristisch sind für diese Zone neben einer stärkeren Orientierung auf den Nahversorgungsstandort Steinlager auch tendenziell stärkere Nachfrageabflüsse in Richtung Angermünde. Der Projektstandort kann aber ebenfalls über die B158, welche auch eine Pendlerroute in Richtung Bad Freienwalde darstellt, schnell erreicht werden.
- Zone 2.3** schließt sich südlich und östlich an das Kerneinzugsgebiet an und umfasst die drei Orte Bralitz, Neuenhagen und Hohensaaten, welche der Stadt Bad Freienwalde zugehörig sind. Zweifellos besteht hier, auch in Anbetracht bestehender Verkehrsströme, eine ausgeprägte Kundenbindung zu den umfangreichen Wettbewerbsstandorten in Bad Freienwalde. Durch die räumliche Nähe zum Projektstandort im südlichen Stadtgebiet von Oderberg sind jedoch auch Kundenbeziehungen zum neuen NORMA-Markt zu erwarten.

**Karte 6: Einzugsgebiet des Projektstandortes**



Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. **7.300 Einwohner**, wobei sich ca. 2.130 Einwohner auf die beiden Kerneinzugsgebietszonen und ca. 5.150 Einwohner auf die Zonen des erweiterten Einzugsgebiets verteilen<sup>11</sup>.

### Aktuelles Kaufkraftpotenzial

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet**

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet Zone 1.1	Kerneinzugsgebiet Zone 1.2	erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1	erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2	erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.3	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	373	1.761	1.249	1.732	2.173	<b>7.288</b>
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	85,9 2.162 €	85,9 2.162 €	98,4 2.476 €	89,6 2.255 €	86,2 2.168 €	<b>89,0 2.240 €</b>
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	82,0 291 €	82,0 291 €	94,3 335 €	86,0 305 €	84,2 299 €	<b>85,7 304 €</b>
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	80,7 46 €	80,7 46 €	100,0 57 €	87,8 50 €	80,7 46 €	<b>85,7 49 €</b>
	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
<b>Nachfragepotenzial</b>						
Lebensmittel	806	3.807	3.093	3.906	4.711	<b>16.324</b>
Drogerie	109	512	418	529	650	<b>2.218</b>
Heimtierbedarf	17	81	71	87	100	<b>356</b>
<b>gesamt</b>	<b>932</b>	<b>4.401</b>	<b>3.582</b>	<b>4.521</b>	<b>5.461</b>	<b>18.897</b>

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsausgaben

Auf die, gemessen am Niveau des Landes Brandenburg und des Landkreises Barnim, unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Oderberg wurde bereits verwiesen. Diese zeigt sich auch bei den sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern im Einzugsgebiet für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (89,0), Drogerie (85,7) und Heimtiernahrung (85,7). In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 18,9 Mio. € im Einzugsgebiet, davon entfallen ca. 5,3 Mio. € auf die beiden Kerneinzugsgebietszonen (Stadtgebiet Oderberg) und rd. 13,6 Mio. € auf die Zonen des erweiterten Einzugsgebiets. Innerhalb der dem Amt Britz-Chorin-Oderberg zuzurechnenden Einzugsgebietszonen (1.1 bis 2.2) steht ein Potenzial von insgesamt rd. 13,4 Mio. € zur Verfügung.

Differenziert nach den Branchen ergibt sich im gesamten Einzugsgebiet für Lebensmittel ein Potenzial von 16,3 Mio. €, für Drogeriewaren von 2,2 Mio. € und für Heimtierbedarf von knapp 0,4 Mio. €.

### Kaufkraftbindungsquoten innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Die erzielten Bindungsquoten sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt, sie sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.

<sup>11</sup> Amt für Statistik des Landes Brandenburg sowie GfK: Einwohner auf Straßenabschnittebene (2020)



Tabelle 5: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet

	Nachfrage- potenzial	relevanter EH-Umsatz	Kaufkraft- bindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet 1.1	932		0,0	- 932
Kerneinzugsgebiet 1.2	4.401	5.870	133,4	1.469
Erweitertes Einzugsgebiet 2.1	3.582	60	1,7	- 3.522
Erweitertes Einzugsgebiet 2.2	4.521	1.880	41,6	- 2.641
<b>innerhalb Amt Britz-Chorin-Oderberg</b>	<b>13.437</b>	<b>7.810</b>	<b>58,1</b>	<b>- 5.627</b>
Erweitertes Einzugsgebiet 2.3	5.461	1.050	19,2	- 4.411
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>18.897</b>	<b>8.860</b>	<b>46,9</b>	<b>- 10.037</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2021

Dem im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Food- und Nonfood I-Sortimenten vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 18,9 Mio. € steht aktuell nur ein Umsatz von ca. 8,9 Mio. € gegenüber. Insgesamt wird folglich eine geringe Bindungsquote von rd. 47% erzielt, was einem saldierten Kaufkraftabfluss<sup>12</sup> von ca. 10,0 Mio. € entspricht. Dieser wird durch die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebietes gebunden, vorrangig in den umliegenden Mittelzentren Angermünde, Eberswalde und Bad Freienwalde. Innerhalb derjenigen Zonen des Einzugsgebiets, welche dem Amt Britz-Chorin-Oderberg zugehörig sind, wird nur eine leicht höhere Bindungsquote von 58% erreicht. Alleine rd. 5,6 Mio. € fließen somit aus dem amtsangehörigen Teil des Einzugsgebiets ab.

Insbesondere die Nachfrage nach Vollsortimentern sowie großformatigen Lebensmittelanbietern kann nicht im Einzugsgebiet gedeckt werden. Durch die ländliche Prägung der Umgebung ist eine große Bedeutung des Pkw-orientierten Wocheneinkaufs zu erwarten. Abflüsse zu Anbietern in umliegenden Gemeinden, beispielsweise zu den großformatigen Betriebsformen in Bad Freienwalde und Eberswalde, sind somit zweifellos zu konstatieren.

Die Kaufkraftbindung ist in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes weitaus differenzierter zu betrachten. Im Kerneinzugsgebiet 1.1. ist aktuell kein nahversorgungsrelevanter Anbieter vorhanden, sodass das gesamte verfügbare Nachfragepotenzial abfließt. In Zone 1.2 hingegen übernimmt der Nahversorgungsstandort Steinlager aufgrund der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Orte. Somit ergibt sich bei ausschließlicher Betrachtung dieser Zone sogar eine Bindungsquote von rd. 133%, was einem Kaufkraftzufluss von rd. 1,5 Mio. € entspricht.

Im erweiterten Einzugsgebiet sind lediglich in den Zonen 2.2 und 2.3 nennenswerte Angebotsstrukturen vorhanden, welche jedoch nur auf jeweilige direkte Wohnumfeld abzielen. Somit wird in jeder der drei Zonen nur eine begrenzte, anteilige Nachfragebindung erreicht, sodass insgesamt ein Kaufkraftpotenzial von rd. 10,6 Mio. € zugunsten anderer Standorte abfließt. Perspektivisch kann der projektierte NORMA-Markt jedoch auch Versorgungsfunktionen für diese, bisher unterversorgten Bereiche übernehmen.

<sup>12</sup> Saldo aus Kaufkraftzuflüssen und Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet.

### Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet des Projektstandorts

Die nachfolgende Tabelle stellt den Flächenbesatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes dar. Die beiden einzigen Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet, Netto Marken-Discount am Nahversorgungsstandort Steinlager und nah&gut in Lunow, verfügen zusammen über eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup>. Im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes errechnet sich eine Ausstattung von 185 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner.

Bundesweit stehen allein in den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen Supermarkt und Discounter (also ohne Großbetriebsformen) ca. 291 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner zur Verfügung. Die regionale Ausstattung des Einzugsgebietes entspricht folglich lediglich 64% des Bundesdurchschnittes.

Durch das Fehlen großformatiger Lebensmittelanbieter (Große Supermärkte und SB-Warenhäuser) im Einzugsgebiet ergibt sich über alle Betriebsformen hinweg eine Ausstattungskennziffer von nur 46% im Einzugsgebiet und somit 54 Prozentpunkte unterhalb des Bundesdurchschnitts. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Nachfragesegmente der Großbetriebsformen auch nach Neuansiedlung des NORMA-Markts weiterhin abfließen, im Mittelpunkt steht vielmehr eine Verbesserung der unmittelbaren Nahversorgung.

Dabei wird sich im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens die Flächenausstattung auf rd. 2.450 m<sup>2</sup> erhöhen. Insgesamt steigt der Dichte-Index auf 83%, bleibt also weiterhin deutlich unterhalb des Bundesdurchschnittes.

**Tabelle 6: Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet**

Region	Einwohner	Objekte	VKF gesamt	VKF je Objekt	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner	DICHTE-INDEX
	Anzahl	Anzahl	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	Anzahl	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Discounter + Supermärkte</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1,2</sup>	83.155.031	26.927	24.200.000	899	3.088	291	100
<b>Einzugsgebiet - Ist</b>	<b>7.288</b>	<b>2</b>	<b>1.350</b>	<b>675</b>	<b>3.644</b>	<b>185</b>	<b>64</b>
<b>Einzugsgebiet - Plan</b>	<b>7.288</b>	<b>3</b>	<b>2.450</b>	<b>817</b>	<b>2.429</b>	<b>336</b>	<b>116</b>
<b>Große Supermärkte + SB-Warenhäuser</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1,2</sup>	83.155.031	1.998	9.400.000	4.705	41.619	113	100
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>7.288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
<b>Lebensmittelbetriebsformen gesamt</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1,2</sup>	83.155.031	28.925	33.600.000	1.162	2.875	404	100
<b>Einzugsgebiet - Ist</b>	<b>7.288</b>	<b>2</b>	<b>1.350</b>	<b>675</b>	<b>3.644</b>	<b>185</b>	<b>46</b>
<b>Einzugsgebiet - Plan</b>	<b>7.288</b>	<b>3</b>	<b>2.450</b>	<b>817</b>	<b>2.429</b>	<b>336</b>	<b>83</b>

VKF = Verkaufsfläche  
<sup>1)</sup> Quelle: EHI Retail Institut  
<sup>2)</sup> Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m<sup>2</sup>; SB-Warenhaus ab 5.000 m<sup>2</sup>; Supermarkt 400 - 2.500 m<sup>2</sup>; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

## 8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

### 8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Projektstandort liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich der Stadt Oderberg. Für das Projektvorhaben wird jedoch die Aufstellung des Bebauungsplans „NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg“ angestrebt. Mit den geplanten Größendimensionierungen handelt es sich beim NORMA-Discounter um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Das Vorhaben ist folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

Innerhalb des § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>13</sup>
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

<sup>13</sup> BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

## 8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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,
- **Beeinträchtigerungsverbot** – 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.

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Der LEP HR trifft in Kapitel 2 „Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“ mit den Zielen Z 2.6 – 2.15 sowie den Grundsätzen G 2.8 und G 2.11 entsprechende Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die für das Projektvorhaben relevanten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt:<sup>14</sup>

### „Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*

### Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).*

### G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

*Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*

### „Z 2.12 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

*(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 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019 21 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.*

<sup>14</sup> Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.



*(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 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“*

Wie in Abschnitt 4 dargelegt, wird der Stadt Oderberg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Statt Z 2.6 ist somit für das Planvorhaben Z 2.12 maßgeblich. Inwieweit das Projektvorhaben insgesamt mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel ist, wird in Abschnitt 9.4 geprüft.

## 9. Auswirkungsanalyse

### 9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Projektvorhabens, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie eingangs bereits dargelegt wurde, ist insgesamt am Standort die Neuansiedlung einer NORMA-Filiale mit der Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> geplant. Für den Standort wird ein zukünftiger Umsatz von ca. 3,5 Mio. € prognostiziert.

**Tabelle 7: Prognose des Umsatzes des neuangesiedelten Lebensmittelmarkts**

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
	in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	in T€
NORMA	1.100	3.200	3.500

Quelle: BBE-Berechnung 2021

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft und der ländlichen Prägung der Umgebung wird im „Worst-Case-Szenario“ perspektivisch von einer für diesen Anbieter leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.200 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. So beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität 3.530 €/m<sup>2</sup> für einen NORMA-Markt.<sup>15</sup>

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die voraussichtlich zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes. Die prognostizierten Kundenbindungen unterstellen einen modernen Marktauftritt des Anbieters in einer modernen Immobilie, die in den erwarteten Bindungsquoten dokumentiert sind.

<sup>15</sup> Die Spannweite einer durchschnittlichen Flächenproduktivität des Anbieters NORMA variiert stark zwischen Regionen und Standorten und ist abhängig von der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 1.323 Märkte der Firma NORMA ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 741 m<sup>2</sup> (Quelle bulwiengesa / TradeDimensions, Stand Q2 2020).

**Tabelle 8: Prognose der Umsatzherkunft für den NORMA-Markt in der Stadt Oderberg**

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Nonfood I	Marktanteil	Umsatzerwartung
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet 1.1	932	38,0%	350
Kerneinzugsgebiet 1.2	4.401	20,5%	900
Erweitertes Einzugsgebiet 2.1	3.582	21,0%	750
Erweitertes Einzugsgebiet 2.2	4.521	9,0%	400
Erweitertes Einzugsgebiet 2.3	5.461	10,0%	550
<b>Umsatzerwartung gesamtes Einzugsgebiet</b>	<b>18.897</b>	<b>15,6%</b>	<b>2.950</b>
Umsatzerwartung Nonfood II (9%)			300
Streuumsätze (7%)			250
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>			<b>3.500</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2021

Mit dem Projektvorhaben ist ein neuer Nahversorgungsstandort mit Schwerpunkt zur Versorgung des Stadtgebiets Oderberg geplant. Demnach erzielt der geplante NORMA-Markt auch die höchsten Bindungsquoten im zweigeteilten Kerneinzugsgebiet. Insbesondere in Zone 1.1 stellt der Discounter potenziell den einzigen fußläufig erreichbaren Lebensmittelanbieter dar, sodass hier voraussichtlich 38% des vorhandenen Kaufkraftpotenzials (ca. 350 T€) gebunden werden können. Eine höhere Bindung an einen einzelnen Betreiber / Lebensmittelmarkt ist aufgrund unterschiedlicher Zielgruppen / Nachfragesegmente unrealistisch, wäre insbesondere auch aufgrund der hohen Pkw-Affinität der Bevölkerung sowie dem nahegelegenen Mittelzentrum Bad Freienwalde nicht plausibel.

In Zone 1.2, dem nördlichen Stadtgebiet von Oderberg, sinkt die erwartete Bindungsquote aufgrund des Wettbewerbs mit dem Nahversorgungsstandort Steinlager (Netto Marken-Discount) deutlich ab, dennoch ist mit einem Marktanteil von knapp 21% (ca. 900 T€) zu rechnen.

Im erweiterten Einzugsgebiet kann für die Zone 2.1, welche aktuell nur sehr kleinteilige Versorgungsstrukturen aufweist, ebenfalls eine weitreichende Kundenbindung zum Projektstandort erwartet werden. Aktuell sind, aufgrund des unzureichenden Angebots in der Stadt Oderberg, größere Abflüsse in das Mittelzentrum Eberswalde gegeben, welche zumindest teilweise durch das Planvorhaben gebunden werden können. Somit ist künftig mit einem Marktanteil von rd. 21% bzw. einem Umsatz von 750 T€ in dieser Zone zu rechnen.

In Zone 2.2 ist aufgrund zunehmender Zeit-Wege-Distanzen mit einer deutlichen Abnahme der Bindungsquoten zu rechnen. Kundenorientierungen sind in hohem Ausmaß zum Nahversorgungsstandort Steinlager gegeben, allerdings auch in das nördlich gelegene Mittelzentrum Angermünde. Somit kann NORMA in dieser Zone lediglich einen Marktanteil von max. 9% und einen Umsatz von 400 T€ erreichen.

Zone 2.3 umfasst mehrere Ortsteile der Stadt Bad Freienwalde. Zwar befinden sich insbesondere die beiden Orte Neuenhagen und Bralitz in geringer Entfernung zum Projektstandort, aufgrund der Nähe zur Stadt Freienwalde (vorrangig mit Kaufland als nördlichstem Anbieter) sind jedoch auch weiterhin größere Kaufkraftabflüsse bevorzugt dorthin zu erwarten. Dem Projektstandort kann die ergänzende Funktion eines schnell erreichbaren Nahversorgers zuteilwerden, was sich in einem Marktanteil von 10% bzw. einen Umsatz von rd. 550 T€ in dieser Zone widerspiegelt.

Ergänzend sind aufgrund der Lage am beliebten Oder-Havel-Radweg sowie an der B158, die eine wichtige Verbindungsachse zwischen Bad Freienwalde und Angermünde darstellt, auch Streuumsätze in Höhe von ca. 7% (250 T€) des prognostizierten Umsatzes zu berücksichtigen. Diese werden durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert.

Die Umsätze in den Nonfood II-Sortimenten machen bei dem NORMA-Markt mit der vorgesehenen Verkaufsflächengröße rd. 300 T€ aus, was einem Umsatzanteil von ca. 9% entspricht.

## 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz für das Planvorhaben prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Folgende Einflussgrößen sind zu unterscheiden:

- Dargestellt sind die prognostizierten Umverteilungsquoten gegenüber Wettbewerbsstandorte im Einzugsgebiet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.
- Aufgrund des wenig ausgeprägten Wettbewerbsbesatzes im Einzugsgebiet sind aktuell größere Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin zu umliegenden Standorten zu erwarten, in erster Linie zu den drei Mittelzentren Angermünde, Eberswalde und Bad Freienwalde. Durch das Planvorhaben können diese Kaufkraftabflüsse zumindest teilweise in Form einer legitimen Eigenbindung am Projektstandort gebunden werden.

**Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort**

Lage	aktueller Umsatz Food & Nonfood I		Umsatzumverteilung durch NORMA	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	
Stadtkern Oderberg	0,6	3%	*	
Nahversorgungsstandort Steinlager (u.a. Netto Marken-Discount)	5,3	9%	0,50	
Standort nah&gut Lunow	1,6	3%	0,05	
sonstige	1,4	2%	*	
<b>Umsatzumverteilung durch Vorhaben</b>			<b>0,60</b>	
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 2,0 Mio. €) nach Angermünde			<b>0,60</b>	
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 3,4 Mio. €) nach Eberswalde			<b>1,10</b>	
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 4,7 Mio. €) nach Bad Freienwalde			<b>0,65</b>	
Umsätze Nonfood II-Sortimente			<b>0,30</b>	
Streuumsätze (7%)			<b>0,25</b>	
<b>Umsatzerwartung Vorhaben gesamt</b>			<b>3,50</b>	

\*marginal, <50T€  
Quelle: BBE-Berechnung 2021



### Kaufkrafrückholung

Ein wesentliches Ziel des neuen Nahversorgungsstandortes ist eine stärkere, legitime Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in der Stadt Oderberg. Die vorhandenen Bestandsstrukturen erzielen aktuell nur eine Bindungsquote von rd. 47% im Einzugsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass der NORMA-Markt als moderner und attraktiver Nahversorger zusätzliche, bisher aus dem Einzugsgebiet zugunsten regionaler Wettbewerbsstandorte abfließende Kaufkraft an den Projektstandort binden kann. Die erhöhte Bindung vor Ort stellt somit die künftig verbesserte Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet dar.

Aufgrund der Lage Oderbergs zwischen drei Mittelzentren sind aktuell Kaufkraftabflüsse in Höhe von insgesamt 10,0 Mio. € in die drei Städte Eberswalde, Angermünde und Bad Freienwalde zu konstatieren. Von diesem abfließenden Potenzial kann der NORMA perspektivisch rd. 2,4 Mio. € (rd. 23%) im Einzugsgebiet binden, ca. 77% werden also auch nach Neueröffnung des Lebensmittelmarkts weiter abfließen. Die betrifft verstärkt Abflüsse zu Betriebsformen, welche im Einzugsgebiet nicht vorhanden sind, darunter großformatige Anbieter und Vollsortimenter für Groß- und Wocheneinkäufe. Diese Kundenorientierungen sind durch das discountorientierte Planvorhaben nur bedingt rückholbar, außerdem bleiben auch Zielkundenorientierungen zu alternativen Discountern weiterhin bestehen.

Aufgrund einer räumlich unterschiedlichen Kundenbindung wird in der Tabelle 9 die Kaufkrafrückgewinnung differenziert nach den aktuell gegebenen Kaufkraftabflüssen in die drei Mittelzentren dargestellt. Standortkonkret kann jedoch die damit verbundene Umsatzumverteilung innerhalb der Mittelzentren modelltheoretisch nicht aufgegliedert werden. Grundsätzlich erfordern alle Mittelzentren bereits hohe Zeit-Wege-Aufwendungen aus dem betrachteten Einzugsgebiet, die nachfolgende Aufgliederung auf verschiedene Anbieter innerhalb des jeweiligen Mittelzentrums spielt dann aus Sicht der Erreichbarkeit eine untergeordnete Rolle. In jedem Fall ist von einer breiteren Streuung des Kaufkraftabflusses auszugehen.

Von den bisherigen Abflüssen in Richtung Angermünde kann der Projektstandort nach gutachterlicher Einschätzung nur rd. 0,6 Mio. € (ca. 30%) zurückholen. Abflüsse in diese Richtung entfallen bisher zu großen Teilen auf Zone 2.2, innerhalb welcher der Projektstandort, in Anbetracht des Nahversorgungsstandortes Steinlager, ohnehin nur einen recht geringen Marktanteil von 9% erzielen wird. Umfangreichere Umverteilungen gegenüber dem weit entfernten Angermünde sind somit nicht realistisch.

Auf das nahegelegene Bad Freienwalde entfallen aktuell mit rd. 4,7 Mio. € die größten Kaufkraftabflüsse. Aufgrund gefestigter Kundenorientierungen (auch aus den peripheren Ortsteile von Bad Freienwalde), insbesondere auf großformatige Betriebsformen, sowie Pendlerbeziehungen und dem ohnehin geringeren Marktanteil des Projektstandorts in Zone 2.3 verbleibt die Kaufkrafrückholung dennoch auf maximal rd. 0,7 Mio. € (rd. 14% der Abflüsse in diese Richtung) begrenzt.

Mit 1,1 Mio. € sind größere Rückholungseffekte jedoch für Abflüsse in Richtung Eberswalde zu erwarten. Die umfangreiche Anbieterstruktur des Mittelzentrums führt aktuell zu einer starken Kundenbindung insbesondere in der Zone 2.1 und im Kerneinzugsgebiet (1.1 + 1.2), also in jenen Zonen, in welchen auch der projektierte NORMA-Markt als zukünftig schnell erreichbarer Nahversorger gute Marktanteile erzielen kann. Somit wird zukünftig nach gutachterlicher Einschätzung rd. 1/3 der bisher abfließenden Kaufkraft durch das Planvorhaben gebunden (rd. 1,1 Mio. €).

### Umverteilung gegenüber Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet

Ungeachtet des in Summe beschränkten Wettbewerbs im Einzugsgebiet resultieren aus dem Hinzutreten eines neuen Anbieters natürlich auch neue Wettbewerbseffekte für die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet. Diese sind mit insgesamt 600 T€ bzw. rd. 17% des geplanten NORMA-Umsatzes zu beziffern.

Sowohl in absoluter Größenordnung als auch in Bezug auf die Umverteilungsquoten verbleiben die **Umverteilungseffekte jedoch stets auf einem geringen und verträglichen Niveau.**

Die höchste Umverteilungsquote ergibt sich mit 9% gegenüber dem **Nahversorgungsstandort Steinlager** in Oderberg, welcher in erster Linie von Netto Marken-Discount geprägt wird. Als einziger Lebensmittel-

markt im Stadtgebiet besitzt dieser aktuell eine hohe Kundenakzeptanz und folglich eine überdurchschnittliche Marktstellung, dieser Markt kann dementsprechend den prognostizierten Umsatzrückgang von ca. 0,5 Mio. € verkraften. Zwar betreffen die genannten Umsatzrückgänge primär Netto Marken-Discount, als unmittelbar mit NORMA vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, aber selbst nach diesen Wettbewerbseffekten ist weiterhin mit einer für Netto betriebs-typischen Umsatz- oder Flächenleistung zu rechnen. Eine vorhabeninduzierte Schließung und eine daraus ableitbare Schädigung des Nahversorgungsstandortes kann somit ausgeschlossen werden.

Maximal 3% Umsatzrückgang ist für den **Standort nah&gut in Lunow** zu erwarten. Der kleine Supermarkt, welcher durch einen Getränkemarkt ergänzt wird, kann aufgrund der beschränkten Verkaufsfläche lediglich Kunden im direkten Umfeld binden, der Umsatzverlust verbleibt somit mit maximal 50 T€ auf sehr geringem Niveau. Eine vorhabeninduzierte Schließung ist für keinen der beiden Betreiber am Standort abzuleiten.

Für den **Stadtkern Oderberg** wird ebenfalls nur eine geringe Umverteilungsquote von 3% ausgewiesen. Innerhalb des Stadtkerns treten lediglich zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks in sehr geringem Wettbewerb mit dem Planvorhaben, zurückzuführen auf kaum vergleichbare Kundenausrichtung. Auch einzelbetrieblich verbleiben die Umsatzrückgänge auf marginalem Niveau, sodass aus dem Planvorhaben keine städtebaulichen Folgewirkungen für den Stadtkern abgeleitet werden können.

Alle **sonstigen Anbieter**, darunter solitär gelegene Bäckereien, Fleischereien und zwei Hofläden, sind vom Planvorhaben aufgrund der Entfernung oder einer anderen Kundenausrichtung bzw. Versorgungsfunktion kaum betroffen. Selbst in Summe sind nur Umsatzrückgänge auf marginalem Niveau zu erwarten, einzelbetrieblich verbleiben diese Verluste somit unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

Für die **Nonfood II-Sortimente** liegt der erwartete Umsatz bei ca. 0,3 Mio. €. Die Umsatzherkunft aus Streuumsätzen, Kaufkraftrückgewinnung und Umverteilungseffekten gegenüber maßgeblichen Wettbewerbsstandorten ist grundsätzlich mit den Kernsortimenten vergleichbar, verteilt sich jedoch auf eine größere Anzahl von Einzelhandelsbranchen und Anbietern. Eine Aufgliederung auf einzelne Standorte oder gar Einzelhandelsbetriebe ist modelltheoretisch nicht ausweisbar, die relativen Umverteilungsquoten werden aufgrund der größeren Verteilung deutlich unter den Werten der Kernsortimente Food + Nonfood I liegen, mehrheitlich sicherlich unter der Spürbarkeitsschwelle.

### 9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Für Oderberg befindet sich ein Nahversorgungskonzept in Aufstellung, welches perspektivisch eine Funktionszuweisung für zwei Nahversorgungsstandorte vorsieht, darunter auch den Projektstandort. Diese Einbindung innerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Nahversorgungsstruktur ist bereits als ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens zu werten, bei abgestimmter Größen dimensionierung des Planvorhabens auf die spezifischen Versorgungsfunktionen.<sup>16</sup> Dennoch ist nachfolgend zu bewerten, in wieweit das Planvorhaben die Entwicklung bestehender Standortstrukturen sowie insbesondere die verbrauchernahe Versorgung gefährdet oder ob die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Wettbewerbseffekte deren Funktionsfähigkeit einschränken.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten. Dies lässt sich im Wesentlichen durch nachfolgende Ergebnisse begründen:

- **Eigenständige, funktional abgestimmte Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für die Stadt Oderberg**

Der geplante Lebensmittelmarkt stellt ein qualifiziertes Angebot in städtebaulich integrierter Lage dar. Zukünftig bietet der NORMA-Markt als einziger Lebensmittelanbieter im südlichen Stadtgebiet eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit für alle Wohngebiete innerhalb des Stadtgebiets südlich der Wriezener Alten Oder (siehe Karte 4).

Zusätzlich können auch wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen in einem größeren Umfeld wahrgenommen werden: Für das gesamte Stadtgebiet ist aufgrund der siedlungsintegrierten Lage, einer guten Erreichbarkeit und den bisher begrenzten Angebotsstrukturen eine hohe Kundenbindung an den Standort zu erwarten (vgl. Kerneinzugsgebiet). Im erweiterten Einzugsgebiet übernimmt der Projektstandort perspektivisch ebenso Nahversorgungsfunktionen für die amtsangehörigen Kommunen Liepe, Niederfinow, Parsteinsee, Lunow-Stolzenhagen sowie ergänzend den Freienwalder Ortsteilen Bralitz, Neuenhagen und Hohensaaten (vgl. Marktanteile in Abschnitt 9.1).

Ein momentan vorhandenes Versorgungsdefizit mit entsprechend hohen Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet wurde bereits in Abschnitt 7 dargestellt. Eine stärkere, städtebaulich integrierte Bindung dieser Zielgruppen im Stadtgebiet ist eine wesentliche Aufgabenstellung dieses Planvorhabens.

Der städtebaulich integrierte Projektstandort wird im neuen Nahversorgungskonzept der Stadt Oderberg als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Zusammen mit der bestehenden Nahversorgungsstandort Steinlager mit Netto Marken-Discount ergibt sich perspektivisch eine deutliche Verbesserung der gesamtstädtischen Nahversorgungsfunktion. Der Projektstandort zielt dabei insbesondere auf Kunden aus dem südlichen Stadtgebiet ab, wohingegen für den Nahversorgungsstandort Steinlager künftig eine starke Ausrichtung auf das Stadtgebiet nördlich der Wriezener Alten Oder sowie nördlich angrenzenden Kommunen zu erwarten ist.

<sup>16</sup> vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

■ **Projektvorhaben führt zur Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse und somit umfassend zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Einzugsgebiet**

Wie in Tabelle 5 deutlich wurde, kann mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aktuell nur eine Kaufkraftbindung von ca. 58,1% im amtsangehörigen Teil des Einzugsgebiets erzielt werden, im gesamten Einzugsgebiet sind es lediglich ca. 46,9%. Folglich fließen aktuell rd. 5,6 Mio. € des verfügbaren Marktpotenzials aus dem amtsangehörigen Teil des Einzugsgebiets bzw. rd. 10,0 Mio. € aus dem gesamten Einzugsgebiet ab. Kaufkraftabflüsse sind in Richtung der drei umliegenden Mittelzentren Angermünde, Bad Freienwalde und Eberswalde mit dem jeweiligen umfangreichen Angebot zu erwarten.

Durch den Ausbau der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet kann zumindest ein Teil dieser Abflüsse am Projektstandort gebunden werden, das Planvorhaben trägt in diesem Kontext zu einer legitimen Stärkung der eigenständigen Grundversorgung bei. Die Stadt Oderberg wird ihrer Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt besser gerecht.

Insbesondere in Hinblick auf das perspektivisch schrumpfende Bevölkerungspotenzial im Stadt- und Amtsgebiet ist eine langfristige Sicherung der Nahversorgungsstrukturen in diesem ländlichen Umfeld notwendig.

■ **Planvorhaben induziert nur geringe Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen - keine nachweisbaren wettbewerblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Oderberg oder Nachbargemeinden**

Der mit dem Projektvorhaben einhergehende Umsatz von rd. 3,2 Mio. € in den Sortimenten Food und Nonfood I kann rein rechnerisch bereits aus den aktuellen Kaufkraftabflüssen im gesamten Einzugsgebiet des Planstandortes (ca. 10,0 Mio. €) generiert werden. Die Modellrechnung zur Umsatzumverteilung verdeutlicht, dass in Form einer legitimen Kaufkraftrückholung Entwicklungsperspektiven in der Nahversorgung im Einzugsgebiet erschlossen werden können, ohne städtebaulich relevante Auswirkungen in den bestehenden Angebotsstrukturen auszulösen.

Die Höhe der Umverteilungsquoten bleibt auf einem unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Niveau und führt zu keiner Gefährdung ergänzender Nahversorgungsstandorte. Faktische zentrale Versorgungsbereiche sind im Einzugsgebiet nicht vorhanden, in den weit entfernten Mittelzentren ist eine Zentrengefährdung nicht zu erwarten.

Der Nahversorgungsstandort Steinlager ist aufgrund des vergleichbaren Angebotskonzeptes des Magnetanbieters Netto Marken-Discount als Hauptwettbewerbsstandort des Vorhabens zu sehen, für diesen sind folglich auch die größten Umsatzverluste von rd. 9% (0,5 Mio. €) zu erwarten. In Anbetracht der hohen Umsatzleistung des Standorts ist jedoch keine vorhabeninduzierte Schließung ableitbar. Gegenüber weiteren Standorten ist mit geringen Umverteilungsquoten maximal 3% zu rechnen, die Umsatzumverteilungen bleiben somit insgesamt ohne städtebauliche Relevanz und sind als Marktanpassungen bei Ergänzung um einen weiteren Anbieter zu werten.

Im historischen Stadtkern von Oderberg sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, für die jedoch aufgrund deren Angebotsausrichtung, die sich nur gering mit dem Sortimentsangebot des NORMA-Marktes überschneidet, kaum wettbewerblichen Effekte durch das Planvorhaben ausgemacht werden können.

Aus den dargestellten Umverteilungseffekten lassen sich keine städtebaulich relevanten Folgewirkungen ableiten.

**Mit dem Planvorhaben ist eine Attraktivitätssteigerung und langfristige Sicherung und des Nahversorgungsangebotes in Oderberg verbunden. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, gegenüber weiteren Nahversorgungsstandorten in Oderberg und den umliegenden Gemeinden lassen sich keine schädlichen Auswirkungen ableiten.**



## 9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

*Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden.<sup>17</sup> Die Stadt Oderberg übernimmt keine zentralörtliche Funktion, in diesem Fall ist Z 2.12 zu betrachten.*

*Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen gemäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).<sup>18</sup> Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes umfasst neben amtsangehörigen Gemeinden lediglich die drei am nördlichsten gelegenen Ortsteile der Stadt Bad Freienwalde, in welchen keine zentralen Versorgungsbereiche oder größere Versorgungsstrukturen gelegen sind. Zwar sind legitime Rückgewinnungen bisher abfließender Nahversorgungspotenziale zu den drei umliegenden Mittelzentren in Höhe von insgesamt rd. 2,4 Mio. € zu erwarten, diese teilen sich jedoch auf eine Vielzahl von Angebotsstrukturen innerhalb der drei Mittelzentren auf, sodass eine standortkonkrete Zuweisung modellseitig nicht möglich ist. Eine Gefährdung der Grundversorgung kann jedoch ausgeschlossen werden.*

*Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.<sup>19</sup> Innerhalb des ausgewiesenen Einzugsgebiets erreicht der Projektstandort wie dargestellt einen Marktanteil von lediglich rd. 16% und somit weit unterhalb des landesplanerisch geforderten Grenzwertes.*

Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist jedoch laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Für den nicht-zentralen Ort Oderberg entspricht der Bezugsraum somit lediglich dem Stadtgebiet. Aus Oderberg ist gemäß Tabelle 8 ein Umsatz von rd. 1,3 Mio. € zu rechnen, in Relation zum städtischen Marktpotenzial (ca. 5,3 Mio. €) errechnet sich für den NORMA-Markt ein Marktanteil von ca. 23% innerhalb des Stadtgebiets und somit unterhalb des landesplanerisch geforderten Grenzwertes.

In Bezug zu Z 2.12 *Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte* ist zu konstatieren, dass die Sortimentsausrichtung des Lebensmitteldiscounters vorwiegend (mindestens 90% Verkaufsflächenanteil) auf die Nahversorgung ausgelegt ist und die vorhabenbezogene Verkaufsflächendimensionierung mit 1.100 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Grenzwertes verbleibt. .

Die Stadt Oderberg verfügt über einen historischen Stadtkern, welcher jedoch nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wahrnimmt. Eine Einbindung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtkern ist aufgrund der kleinteiligen baulichen Struktur nicht möglich. Die Stadt Oderberg weist in ihrem Nahversorgungskonzept eine Funktionsteilung im städtebaulichen Sinne auf zwei Nahversorgungsstandorte aus, zum einen den Nahversorgungsstandort Steinlager im Norden und den NORMA-Projektstandort im Süden. . Mit dem Planvorhaben wird das Ziel eines eigenständigen, integrierten Nahversorgungsstandortes im südlichen Stadtgebiet verfolgt. Das Planvorhaben bietet perspektivisch die einzige fußläufige Versorgungsmöglichkeit im südlichen Stadtgebiet, die 10-min-Gehzeitzone umfasst alle Siedlungsbereiche südlich der Wriezener Alten Oder. Das Vorhaben schließt somit eine bereits seit langem bestehende Versorgungslücke in Oderberg und hilft, die Grundversorgung im Stadtgebiet langfristig zu attraktiveren.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden demnach durch das Projektvorhaben eingehalten.

<sup>17</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

<sup>18</sup> ebd..

<sup>19</sup> ebd.

## 10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes NORMA in der Stadt Oderberg keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese 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 wohnungsnah, fußläufige Versorgungsfunktionen für 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 aus, mit Fokus auf das südliche Stadtgebiet sowie den Kommunen Liepe und Niederfinow.  
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 vertraglichem Niveau. Es lassen sich in keinem Fall existenzielle Wirkungen für die Anbieter oder städtebauliche-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 wohnungsnah Versorgung können ausgeschlossen werden.**

## Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung NORMA in der Stadt Oderberg

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz  
Gesamtleitung

Leipzig, 21. September 2021



i. V. Johannes Missol  
Projektleitung

**Anhang, Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:****Lebensmitteldiscounter:**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Hard-Discountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Non-Food-Umsatzanteil ca. 10 - 13%.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

**SB-Markt:**

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

**Supermarkt:**

- Ca. 400 bis 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits höherer Non-Food-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15%, Flächenanteil ca. 20 - 30%.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

**Verbrauchermarkt:**

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>.
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 - 40%, Non-Food-Flächenanteil ca. 30 - 60%.
- Autokundenorientierter Standort.

**SB-Warenhaus:**

- Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>.
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50%) umfangreiche Non-Food-Abteilungen: Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 - 50%, Non-Food-Flächenanteil ca. 60 - 75%.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration