



Bebauungsplan
„Neubau Edeka - Markt“
Stadt Rhinow

Begründung Entwurf



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-5
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand: 18.11.2024

Inhalt	Seite
1. Planungsvoraussetzungen	3
1.1 Veranlassung	3
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3-4
1.3 Rechtliche Grundlagen	5
1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes	6
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf	6-7
1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall	7-8
1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	8
1.5.3 Flächennutzungsplan	8
1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9-14
1.5.5 Landschaftsplanerische Aspekte	15
1.5.6 Einzelhandelskonzept	15
2. Geltungsbereich	16
3. Bestandsbeschreibung	17
3.1 Nutzung	17
3.2 Denkmalschutz / Archäologie	18
3.3 Verkehr	18
3.4 Eigentumsverhältnisse	18
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie	18-19
3.6 Altlasten	19
3.7 Kampfmittel	19-20
3.8 Wohnbevölkerung / Soziale Infrastruktur	20
3.9 Überschwemmungsgebiete	20
3.10 Artenschutz – spezieller Artenschutz gem. § 44 NatSchG	20-22
4. Bestehende Planungen	23
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	23-24
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	24
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	25
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	25-27
5.2 Festsetzung der „Sortimentsliste gemäß LEP HR“	28
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	29
5.4 Verkehrsflächen	29-31
5.5 Grünordnung	31
5.6 Schallschutztechnische Festsetzungen	31-32
5.7 Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Br. 20 BauGB)	32
5.8 Sonstige Festsetzungen	33
5.8.1 Festsetzungen von Stellplätzen	33
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	33
6.1 Ver- und Entsorgung	33-35
6.2 Bodenordnung	35
7. Flächenbilanzierung	35

8.	Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens	35
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	36-39
10.	Anlagen	39

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung

Die Stadt Rhinow beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit etwa 1.500 m² Verkaufsfläche der Nahversorgung dienend in der Friesacker Straße.

Für die Stadt Rhinow und deren Einwohner ist es zur Sicherung der Versorgungsfunktion im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen, die wohnortnahe Grundversorgung zu sichern und damit das Infrastrukturangebot weiter zu qualifizieren. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte sind mit begrenzten Flächenkapazitäten mittelfristig nicht ausreichend.

Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion bietet sich hierfür die ca. 8.355 m² große Fläche an, welche über die Friesacker Straße erschlossen wird und sich dem Siedlungsgefüge anschließt.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage die Kriterien, einen Lebensmittelverbrauchermarkt zu etablieren. Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsgebiet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rhinow hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 18.01.2024 dazu den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Neubau Edeka - Markt“ gemäß § 13 a (1) BauGB gefasst. Der bestehende Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) BauGB zu berichtigen. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 für das Amt Rhinow am 01.03.2024.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m²) und den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen und damit die Nahversorgung der Stadt Rhinow zu verbessern.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes durch die städtebauliche Neuordnung einer Fläche mit leerstehenden Gebäuden, die keiner Nutzung mehr zuzuführen sind.

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

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente

zu regeln.

Das Gebiet soll für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes eröffnet werden. Dabei soll den gestiegenen Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben an Größe und Ausstattung Rechnung getragen werden, um den Standort dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes kommt ein Angebotsbebauungsplanverfahren zur Anwendung.

Dies ermöglicht zum einen eine flexible Planumsetzung und kann zum anderen auch die städtebauliche Ordnungsfunktion erfüllen, wenn das ursprünglich avisierte Planungsprojekt während der Planaufstellung geändert wird oder später nicht zustande kommt.

Das zulässige Warensortiment soll im Bebauungsplan auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf Nahversorgungslagen benachbarter Gemeinden und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Rhinow selbst vermieden werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) 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])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 255)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Rhinow, an der Friesacker Straße.
Es wird begrenzt:

- im Norden durch eine vorhandene Gewerbefläche
- im Westen durch eine vorhandene Gewerbefläche
- im Osten durch Wohnbauflächen
- im Süden durch die Friesacker Straße



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb der Stadt Rhinow
Grundlage DTK10_3240-NW Rhinow copyright ©, Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg Grundaktualität 03.03.2023, Ausgabe 2024)

1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rhinow hat am 18.01.2024, mit Beschluss Nr. 0136/24 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Edeka - Markt“ gemäß § 12 i. V. m. § 2 (1) BauGB beschlossen.

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

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

- Das Plangebiet liegt in der Stadt Rhinow. Es umfasst eine bereits bebaute Fläche, auf der sich vorhandene Gewerbeflächen befinden. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², das Baugebiet selbst beläuft sich nur auf rund 8.355 m²

Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn

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

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 am 01.03.2024 für das Amt Rhinow.

1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach der Anlage 1 zum UVPG unter bestimmten Bedingungen UVP-pflichtig. Das ist nicht nur dann der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich. Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich hier aus der Anlage 1 Ziffern 18.6.6 und 18.8 zum UVPG.

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

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

Die Zwischenergebnisse der Vorprüfung werden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3 c Satz 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

„Mit dem Neubau eines Verbrauchermarktes und der Errichtung von Stellplatzanlagen wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 10.000 m² beansprucht. Es werden überwiegend bereits überprägte Flächen beansprucht. Dabei handelt es sich nicht um naturschutzrechtlich wertvolle und oder strukturreiche Lebensraumtypen. Es kann unter Berücksichtigung des Bestandes eine Neuversiegelung von ca. 6.000 m² erfolgen.“

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsflächen LSG, NSG, SPA und FFH sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.

Die Neugestaltung des Areals führt zu einer Erhöhung der baulichen Dominanz innerhalb der Siedlung, die aber unter Berücksichtigung des Bestandes nicht erheblich ist.

Mit dem Betrieb des zukünftigen Marktes sind keine zusätzlichen Emissionen verbunden.

Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen und der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche temporäre Belastungen auf.

Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.

Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat nicht das Ziel, mit detaillierten Untersuchungen das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht vielmehr um eine überschlägige Einschätzung, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Die vorliegende Untersuchung anhand der relevanten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.“

(Zitat aus Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG vom November 2024, S. 21-22, Anlage 1)

1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren wird entsprechend § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Mit den Entwürfen der Planungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit mit dem Auslegungsbeschluss.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Rhinow liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan in der Fassung der Genehmigung vom 21.12.2005 vor, der für dieses Gebiet des Bebauungsplanes „Neubau Edeka – Markt“ in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 13 (2) BauGB berichtigt wird.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan momentan als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Dem Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes folgend wird im FNP die Fläche des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ berichtigt dargestellt.

1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322
- Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. – 10.05.2022

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert die Stadt Rhinow nicht als Zentralen Ort, so dass entsprechend G. 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung innerhalb des Standortgemeinde, nicht aber für Nachbargemeinden abgesichert werden soll.

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

- *„Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an Zentrale Orte*
- *Z 2.12 Abs. 1 LEP HR: Abweichend von Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen dann außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 75% der Verkaufsfläche) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.*
- *Z 2.12 Abs. 2 LEP HR: In Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Planung von zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung möglich. Gemäß des Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist Rhinow Grundfunktionaler Schwerpunkt im Rahmen der Grundversorgung (G 3.2 i.V.m. Z 3.3 LEP HR)*
- *Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot).“*

„Die Gemeinde Rhinow ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung innerhalb der Standortgemeinde, nicht aber für Nachbargemeinden abgesichert werden soll.

Zur Vereinbarkeit der Planung mit Ziel 2.12 LEP HR ist die Vorlage einer kommunal beschlossenen, nachvollziehbar begründeten gesamtgemeindlichen (Gemeinde Rhinow) konzeptionellen Grundlage mit eindeutig abgegrenztem Zentralen Versorgungsbereich i. S. des LEP HR erforderlich. Mit Bezug auf die Begründung zum LEP HR sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche in städtebaulich integrierter Lage, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei können sich Zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Im Rahmen der beigefügten Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ansiedlungsvorhaben wird ein räumlich konkretisierter zentraler Versorgungsbereich dargestellt., welcher aus faktischen Handelsstandorten und einer perspektivischen Erweiterung abgeleitet wurde. Dieser weist jedoch noch keine Verbindlichkeit auf, da er noch nicht Teil eines – wie oben erwähnt – kommunalen Einzelhandels- oder Nahversorgungskonzepts ist, welches von der Gemeinde Rhinow sowohl kommunale Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel (nicht nur zu einem einzelnen Vorhaben, sondern im gesamten Gemeindegebiet) zusammenfasst als auch durch die Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche entspricht noch dem nach Z 2.12 Abs. 1 LEP HR zulässigen Rahmen. Beeinträchtigungen i.S. Z 2.7 LEP HR sind für den Planstandort bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten, somit erscheint eine diesbezügliche vertiefte Beeinträchtigungsuntersuchung aus raumordnerischer Sicht verzichtbar. Im B-Plan sind im weiteren Verfahren unter Beachtung von Z 2.12 Abs. 1 (nahversorgungsrelevante Sortimente auf 75 % der Verkaufsfläche) Festsetzungen zum Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu treffen.

Eine Anpassung der vorgelegten Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung kann erreicht werden, wenn vor Beschluss zum B-Plan die o.g. gesamtgemeindliche Konzeption mit Ausweisung des in Aussicht genommenen Zentralen Versorgungsbereiches mit entsprechendem Beschluss der Gemeinde vorgelegt wird.“

(Zitate nach Beurteilung der Planungsabsicht aus Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 22.05.2024)

Die Stadt Rhinow erfüllt mit der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

Dies wird wie folgt begründet.

Die Stadt Rhinow hat in Ihrer Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2024 den Beschluss zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches mit Beschluss Nr. 0014/24 innerhalb der Stadt Rhinow gefasst.

Hier wurde dem Vorschlag des Gutachtens gefolgt.

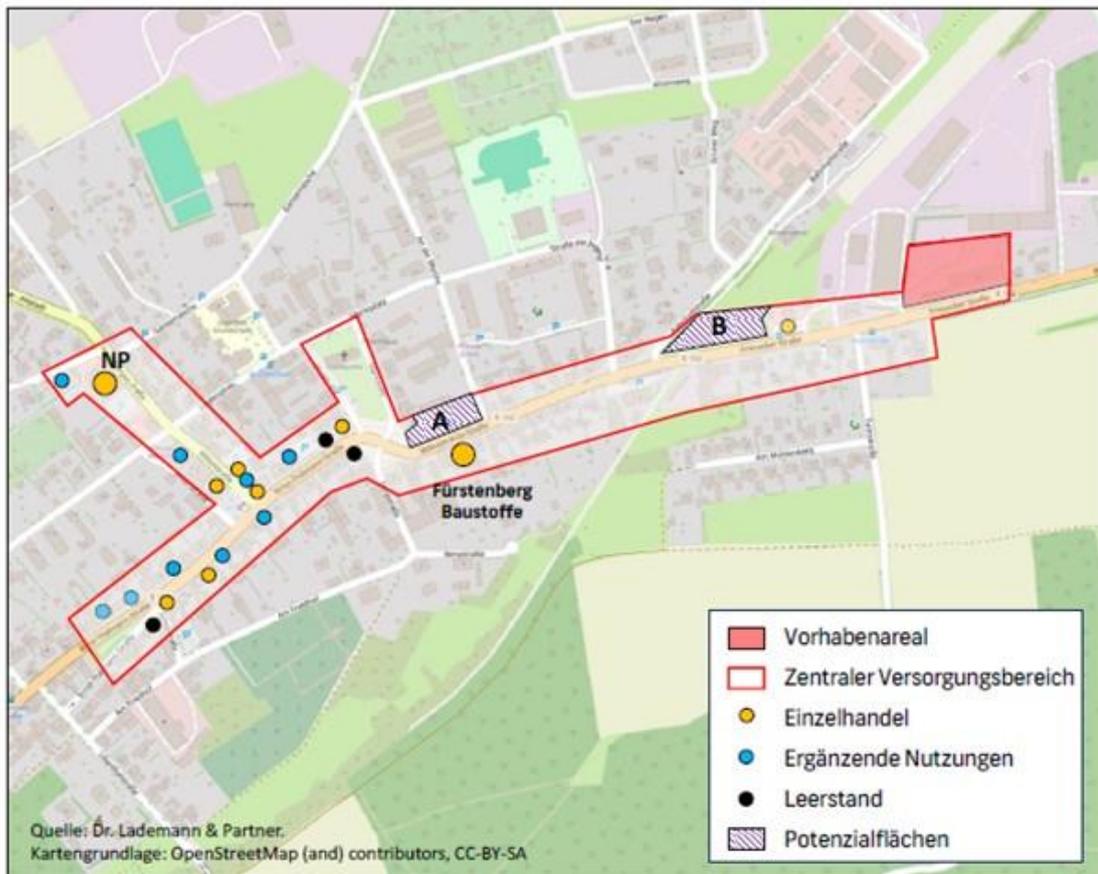


Abb. 2: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches innerhalb der Stadt Rhinow
Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ansiedlungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner Hamburg, Stand 26.03.2024

„Es ist Ziel der Stadt Rhinow, eine leistungsfähige Nahversorgung für die Einwohner im Amtsgebiet zu entwickeln. Nach Prüfung möglicher Alternativflächen ist dabei die hier in Rede stehende Planfläche verblieben. Bei einer Entfernung von etwa 500 m zum historischen Ortskern, ist noch von einem Zusammenwirken der beiden Lagebereiche in einer ergänzenden Funktionswahrnehmung auszugehen.“

Andere Flächen, die näher am Ortskern liegen, stehen entweder nicht zur Verfügung oder weisen eine zu kleine Größe für die Etablierung eines modernen und zukunftsfähigen Verbrauchermarkts auf:

- *Alternativfläche A: Es handelt sich um einen Standort in räumlicher Nähe zum Marktplatz und befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Baumarkts. Die Fläche umfasst lediglich knapp 2.000 qm und ist somit eindeutig zu klein für die Etablierung eines modernen Verbrauchermarkts inkl. Stellplätzen. Zudem wurde von Seiten des Projektentwicklers die Verfügbarkeit dieser Fläche als auch angrenzender Flächen geprüft. Allerdings teilte der Eigentümer mit, dass die Flächen nicht zur Verfügung stehen.*
- *Alternativfläche B: Die Freifläche hätte – unter Einbezug der weiter nördlich angrenzenden Bereiche - eine ausreichende Dimensionierung für die Etablierung eines Verbrauchermarkts. Allerdings wurden auch hier die Eigentümer von Seiten des Projektentwicklers kontaktiert, welche ebenfalls keine Kaufbereitschaft signalisierten. Der Eigentümer verfolgt eine Weiterentwicklung*

im Bereich Wohnbebauung und Ferienapartments. Das Grundstück steht somit ebenfalls nicht für das Ansiedlungsvorhaben zur Verfügung.

Somit bleibt noch der Vorhabenstandort, bei welchem die Größenordnung der Fläche, die Verfügbarkeit als auch die Erreichbarkeit für die Bewohner aus der Stadt Rhinow sowie den amtszugehörigen Gemeinden gegeben sind.“

(Zitat aus Verträglichkeitsuntersuchung Dr. Lademann & Partner, Stand 26.03.2024, S. 44, Anlage 2)

Zur Überprüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet durch Dr. Lademann & Partner vom 26.03.2024 erarbeitet.

Hieraus folgend wurde in den textlichen Festsetzungen die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzte „Sortimentsliste“ gemäß LEP HR festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädliche Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Der Gutachter zieht in seinem Gutachten folgendes Fazit:

„Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Etablierung eines Edeka-Verbrauchermarktes an der Friesacker Straße 5 in der Stadt Rhinow mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche. Im Zuge des Vorhabens wird der derzeitige Edeka-Markt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 (rd. 870 qm Verkaufsfläche) schließen und an die Friesacker Straße verlagern. Der vorhabeninduzierte Verkaufsflächenzuwachs im Zuge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf insgesamt rd. 630 qm, wovon knapp 600 qm auf periodische Bedarfsgüter (= zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) entfallen.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus sind die Belange der Raumordnung in Brandenburg zu berücksichtigen.

Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Rhinow. Wenngleich der Stadt Rhinow keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird die Stadt von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Dies ermöglicht der Stadt Rhinow zusätzliche Entwicklungspotenziale im Bereich Einzelhandel.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben der Stadt Rhinow auch die zum Amt Rhinow gehörigen Gemeinden Gollenberg, Großderschau, Havelaue, Kleßen-Görne und Seeblick. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2027 rd. 4.400 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa -0,6 Mio. € auf rd. 25,2 Mio. € sinken, davon rd. 13,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.685 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 7,3 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 53 % deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse vor allem in Richtung Rathenow hin. Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe agiert neben dem Edeka-Verbrauchermarkt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12, welcher im Zuge der Vorhabenrealisierung an die Friesacker Straße verlagert werden soll, noch ein NP-Lebensmitteldiscounter an der Havelberger Straße 7 in der Stadt Rhinow (= Zone 1). Allerdings ist nicht gesichert, dass dieser nach Ende seiner Mietlaufzeit den Standort Rhinow weiter betreibt.

Für das Vorhaben ist nach der Verlagerung des Standorts von der Werner-Seelenbinder-Straße 12 an die Friesacker Straße 5 sowie einer damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 45 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 6,4 Mio. €. Der durch die Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 2,5 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Gesamtumsatz nach der Verlagerung und Erweiterung insgesamt rd. 6,7 Mio. €.

Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren daraus die folgenden Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich:

- Bezogen auf die Standortlagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 10 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für den ZVB Ortskern Rhinow zu erwarten. In den sonstigen Lage bzw. Streulagen der Zone 1 als auch der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind (< 0,1 Mio. €).*
- Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Innenstadt Rathenow, Sonderstandorte Am Schwedendamm und Milower Landstraße, Streulagen in Rathenow) belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf rd. 3 %.*

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Die Nahversorgung in der Stadt Rhinow kann ohne die Realisierung des Vorhabens auf absehbarer Zeit nicht mehr gewährleistet werden. Dies würde auch die weiteren Kommunen des Amtes Rhinow treffen, welche über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt verfügen und bzgl. der Nahversorgung auf die Angebote in der Stadt Rhinow angewiesen bzw. ausgerichtet sind.

Das Vorhaben wird auf etwa 95 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten und ist damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird die Stadt Rhinow von Seiten der Raumordnung als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, weshalb Einzelhandelsbetriebe bis 2.500 qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig sind. Die geplante Verkaufsfläche von rd.

1.500 qm mit einem klaren Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarf (rd. 95 %) entspricht somit den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts.

Die Stadt Rhinow grenzt zur künftigen Entwicklung einen zentralen Versorgungsbereich ab, der zum einen den historischen Ortskern mit seinen kleinteiligen Nutzungen aufgreift, aber auch eine realistische Potenzialfläche zur Integration einer leistungsfähigen Nahversorgung - im Sinne eines bipolaren Zentrums - umfasst. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs politisch beschlossen werden. Damit erfüllt das Vorhaben auch das Kriterium der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Das Planvorhaben trägt dazu bei, bislang abfließende Kaufkraft ein Stück weit wieder zurückholen und damit die verbrauchernahe Grundversorgung sicherstellen. Dies führe auch in erheblichem Maße zu einer Wegeverkürzung bzw. -reduzierung.“

(Zitat aus Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Lademann & Partner, Stand 26.03.2024, S. 47-49, Anlage 2)

1.5.5 Landschaftsplanerische Aspekte

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet, das dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegt.

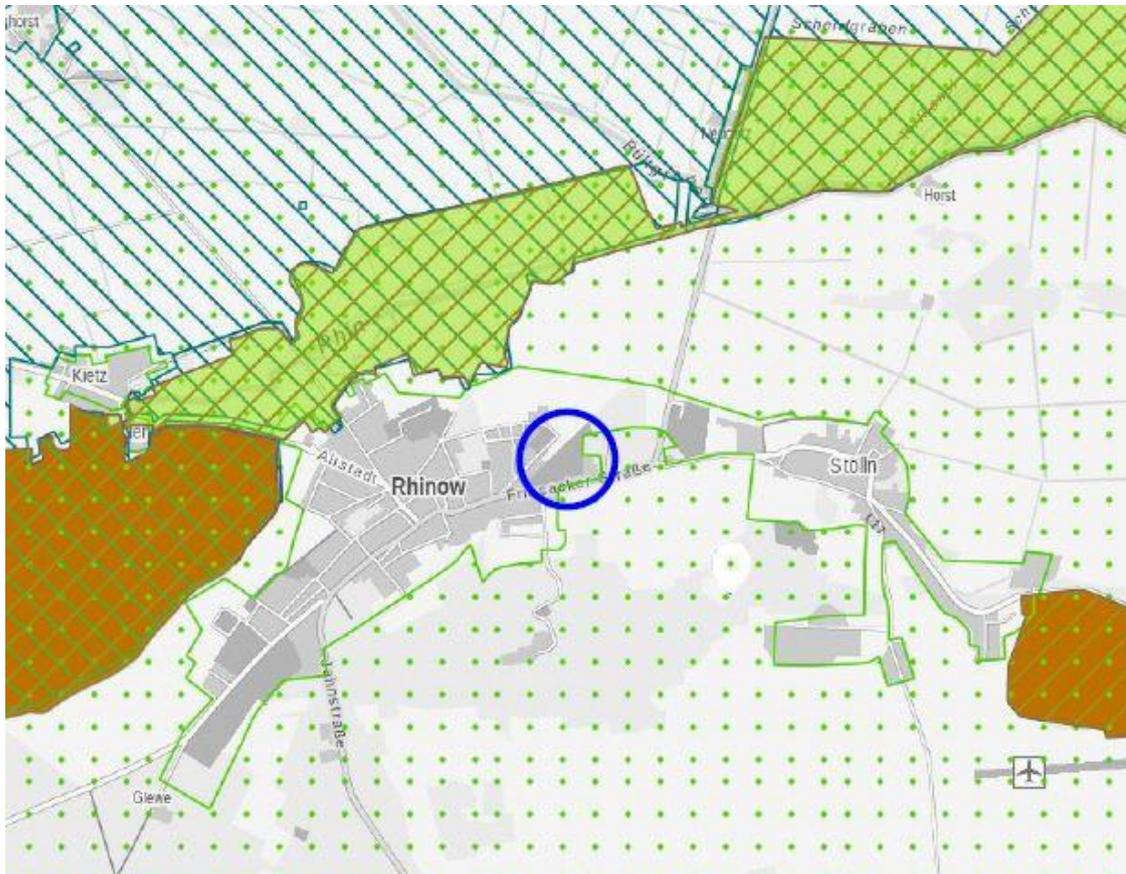


Abb. 3: Lage des Plangebietes blau gekennzeichnet umrandet innerhalb der Stadt Rhinow, Grundlage Ausschnitt Themenkarte: Schutzgebiete, geoportal.Brandenburg.de, Erstellungsdatum 01.10.2024

1.5.6 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Rhinow liegt kein Einzelhandelskonzept vor.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau Edeka - Markt“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.355 m².

Folgende Flurstücke der Gemarkung Rhinow, bilden den Geltungsbereich:
Flur 4, Flurstücke 258; 260; 117; 262

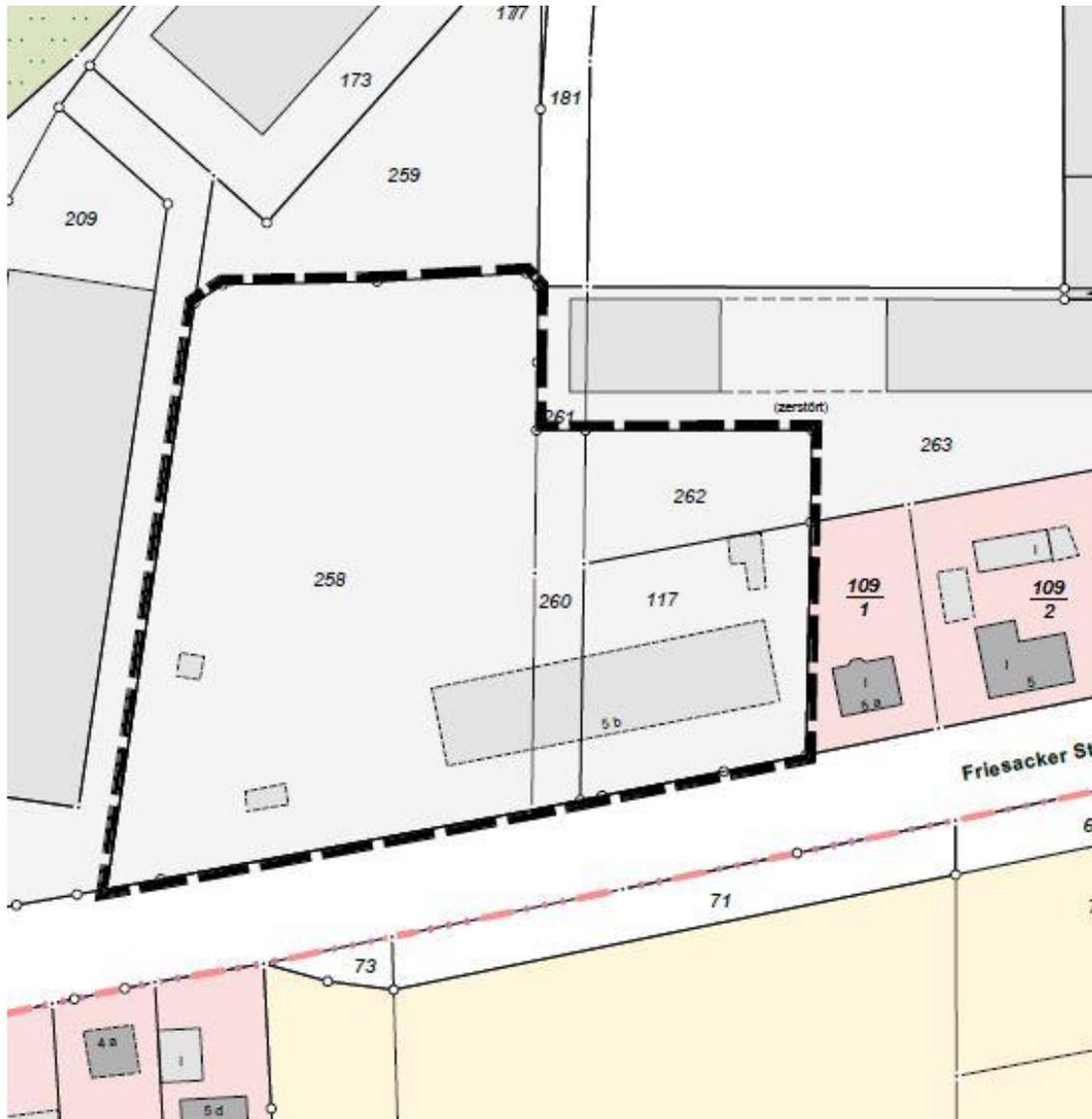


Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 06.10.2024 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit mit eingeschossigen Gebäuden bebaut, die verfallen und keiner Nutzung mehr zuzuführen sind.

Die Friesacker Straße, von der das Plangebiet erschlossen wird, grenzt direkt an.

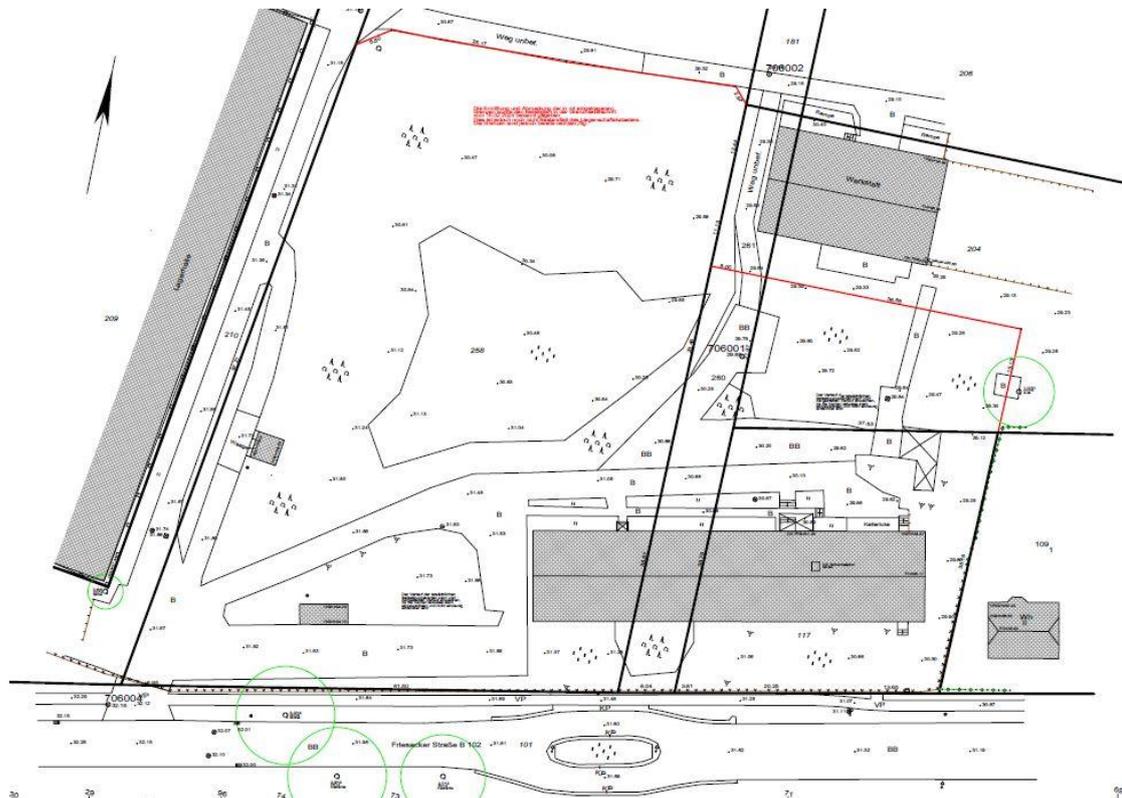


Abb. 5: Vermessener Lageplan,
Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Stefan Kegler, Stand 18.03.2024

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet, hier Fläche des Sondergebietes ist derzeit kein Bodendenkmal registriert.

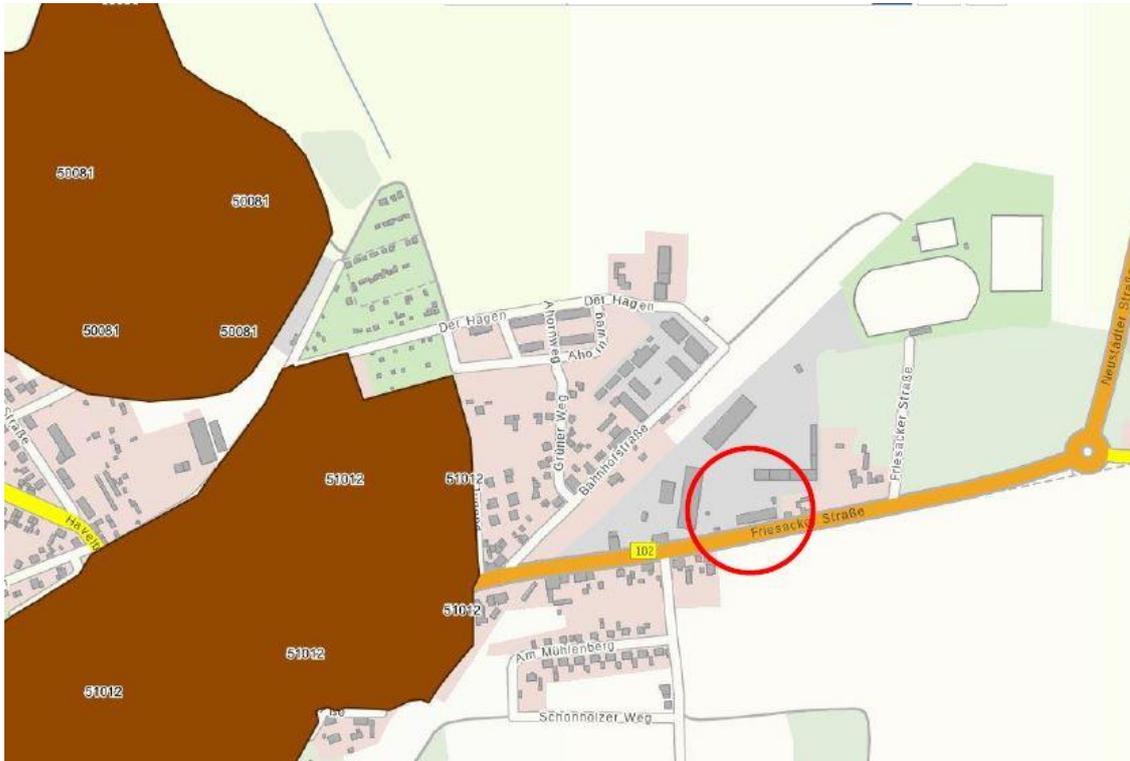


Abb. 6: Ausschnitt Themenkarte Bodendenkmale
Grundlage: geoportal.brandenburg.de, Erstellungsdatum 01.10.2024

Weitere Hinweise zum Verhalten während der Baumaßnahme und zum Hinweis von Bodenfunden sind in der Planzeichnung aufgenommen.

3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Friesacker Straße B 102 angeschlossen. Entlang der B 102 verläuft auf der Südseite der Straße ein Geh- und Radweg und direkt am Grundstück grenzt ein Gehweg an.

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle, durch die das Plangebiet an das ÖPNV-Netz der Linien 684, 687 und 689 angebunden ist.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind im Grundbesitz des Vorhabenträgers.

3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Für das Plangebiet wurde durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg mit Stand vom 07.05.2024 geologische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst.

In Auswertung des Gutachtens kann der Standort als gut tragfähig eingestuft werden. Es stehen unterhalb von vorhandenen Deckschichten tragfähige Böden in Form von Mittelschicht gelagerten Sanden an.

Grundwasser ist zum Zeitpunkt der Untersuchungen in einer Tiefe von 4,90 – 5,20 m festgestellt worden.

Es ist ein höchst zu erwartender Grundwasserstand von ca. 26,50 u. NHN zu berücksichtigen.

Das Bauvorhaben wird der geotechnischen Kategorie GK 1 zugeordnet.

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung des jeweiligen Bauvorhabens gutachterlich überprüfen zu lassen. Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung ergänzt.

3.6 Altlasten

Im Flächennutzungsplan wurde eine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet gekennzeichnet. Daraufhin wurde eine orientierte Untersuchung zur Altlastensituation vom Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg mit Stand vom 04.10.2023 durchgeführt. In der Auswertung kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„In Auswertung der Analysen sind keine signifikanten Schadstoffgehalte ermittelt worden. Die Grenzwerte der EU-Abfallrichtlinie für die Bestimmung von gefährlichen Abfällen wurden unterschritten.

Die Konzentrationen der analysierten Parameter, welche in der Bundes - Bodenschutzverordnung für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser vertreten sind, unterschreiten die jeweiligen Prüfwerte.

Die MKW und PAK Konzentrationen aus den Mischproben der Auffüllungen der RKS 3 - 6 sind leicht erhöht, allerdings auch nicht als gefährlich / schadstoffrelevant einzustufen.

In der Grundwasserprobe, welche am Standort des Feuerlöschbrunnens gezogen wurde, sind ebenfalls keine Schadstoffe nachzuweisen. Mehr noch erfüllen die vorhandenen quantifizierten Gehalte der untersuchten Parameter die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung.

Auf der Grundlage der örtlichen Aufnahmen im Untersuchungsgebiet sowie der vorgenommenen Erkundungen sind bisher keine relevanten Kontaminationen festgestellt worden, welche auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser verweisen.“

(Zitat aus Altlastenuntersuchung, Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Stand 04.10.2023, S. 8)

3.7 Kampfmittel

Die Grundstücksüberprüfung des Zentraldienstes der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.09.2024 hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Das Plangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

In den Hinweisen auf der Planzeichnung wird eine Anzeigepflicht bei Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen.

3.8 Wohnbevölkerung / soziale Infrastruktur

Zum Stichtag 31.12.2023 leben insgesamt 1.584 Menschen in Rhinow. Rhinow verfügt über eine Kita, eine Grundschule, eine Feuerwehr, einen Jugendclub und ist Verwaltungssitz des Amtes Rhinow.

3.9 Überschwemmungsgebiete

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb von festgesetzten und sonstigen Überschwemmungsgebieten (ÜG) gemäß § 76 WHG und gemäß Gefahren- und Risikokarten des Landes Brandenburg vom 22.12.2013. Er liegt auch außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

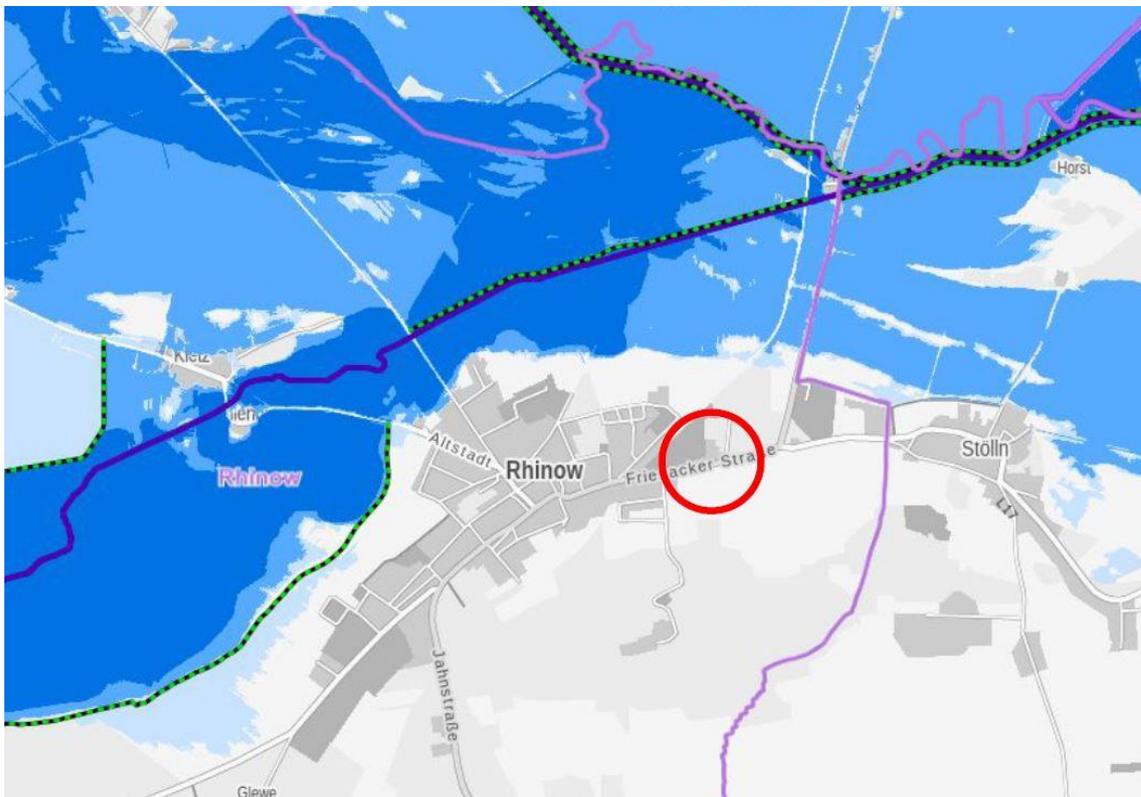


Abb. 7: Gefahrenkarte Hochwasser Grundkarte: Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt (LfU), Erstellungdatum 01.10.2024 mit Markierung der Planfläche

3.10 Artenschutz – spezieller Artenschutz gem. § 44 NatSchG

Zum Baubeginn wurde ein Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum speziellen Artenschutz durch Dipl.-Ing. Hagen Roßmann mit Stand Oktober 2024 erarbeitet (siehe Anlage 5)

Die Zusammenfassung nach gutachterlichem Fazit wird wie folgt wiedergegeben:

„Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Betroffenheiten von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Arten und europäischen

Vogelarten entstehen. Zur Prüfung, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen kann, wurde die vorliegende Artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet. Dazu wurden die relevanten Vorhabenwirkungen mit nachgewiesenen oder potenziell möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten verschnitten. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

Mit dem vorliegenden Gutachten legt der Vorhabensträger im Ergebnis der Untersuchung dar, dass ihr Vorhaben bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen der Vermeidung/Minimierung nicht zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt.

Mit der aktuellen Einschätzung und Kontrolle des Geltungsbereiches und des direkten Umfeldes in der Saison 2024 liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Folgen des geplanten Vorhabens im Sinne des Artenschutzes gemäß den Regelungen des § 44 BNatSchG rechtssicher zu beurteilen.

Für den geplanten Neubau eines Verbrauchermarktes sowie dem geplanten Abriss von vorhandener Bausubstanz mit Gehölzbeseitigung wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Reptilien (Reptilia)
- Fledermäuse (Microchiroptera)
- Brutvögel (Aves)

geprüft.

Außerdem wurde auf das Vorhandensein weiterer besonders und streng geschützte Tierarten geachtet. Es konnten keine Arten, insbesondere staatenbildenden Ameisen oder Weinbergschnecken gefunden werden.

Neben den baubedingten Wirkungen können anlage- und betriebsbedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme, Verbotstatbestände auslösen. Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen sind geplant:

1. Bauzeitenregelung
2. Anbringung von Fledermauskästen an benachbarten Fassaden vor Gebäudeabbruch
3. Entwicklung der Baum- und Gehölzbestände im Geltungsbereich und innerhalb des Siedlungsgebietes oder am Siedlungsrand von Rhinow“

(Zitat aus Landschaftspflegerisches Fachgutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Hagen Roßmann, Stand Oktober 2024, S. 33-34, Anlage 5)

Die Maßnahmen 1 + 2 sind in einem Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben. Hier ist zu bemerken, dass die Maßnahme 2 nur während der Bauzeit erforderlich ist. Der Maßnahme 3 wird im Geltungsbereich mit Erhaltung der Feldgehölzhecke Rechnung getragen

„Für die Verbesserung der Habitatqualitäten am zukünftigen Verbrauchermarkt wird als Festsetzung empfohlen:

- *Anbringen von künstlichen Quartieren für Fledermäuse.*
- *Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Höhlen und / oder Nischenbrüter.*

Im Ergebnis wird festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden können.

Die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben wären erfüllt.“

(Zitat aus Landschaftspflegerisches Fachgutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Hagen Roßmann, Stand Oktober 2024, S. 34, Anlage 5)

4. Bestehende Planungen

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Rhinow liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 21.12.2005 vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Er bedarf für diesen Bereich einer Berichtigung nach § 13 a (2) BauGB.
Der Beschluss dazu wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Diese Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit dem B-Planverfahren.

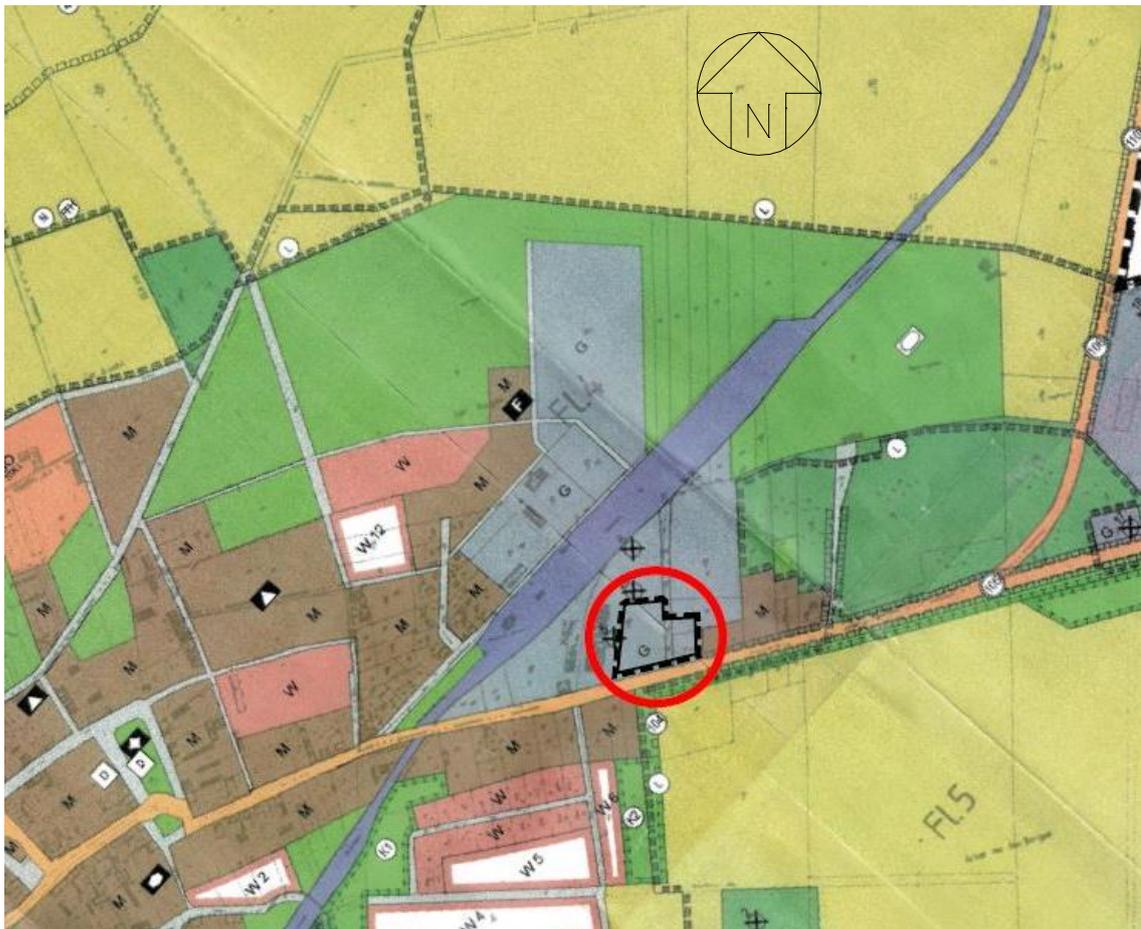


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Rhinow (wirksam seit 21.12.2005), Maßstab 1:10.000 mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

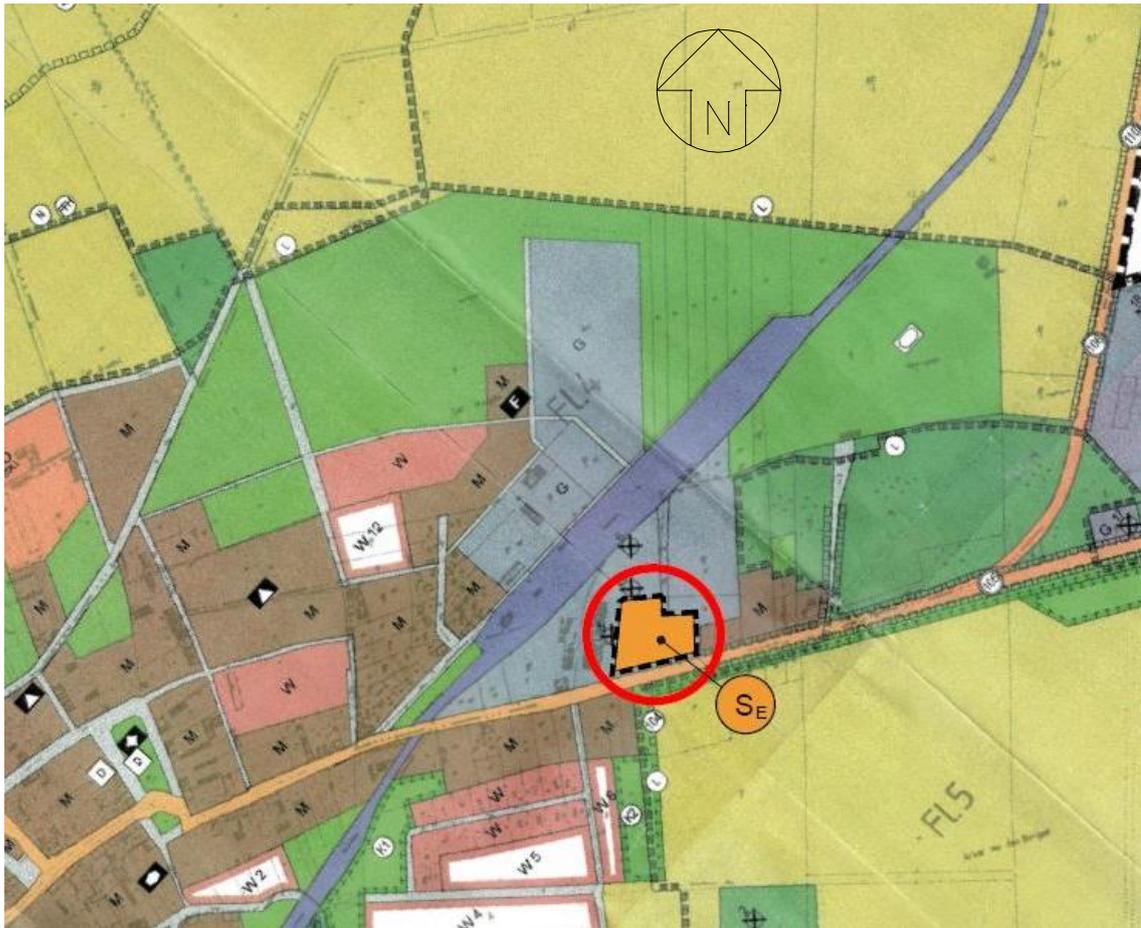


Abb. 9: Ausschnitt aus der Berichtigung zum Flächennutzungsplan
Ausweisung Sonderbaufläche SE Großflächiger Einzelhandel Maßstab 1:10.000
(Quelle Ing.- u. Planungsbüro Hirt, November 2024)

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im umliegenden Gebiet des Geltungsbereichs zu diesem B-Plan liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- B-Plan – „Schönholzer Weg / Turmstraße“
- B-Plan – „Gewerbegebiet Siedlerfeld“
- B-Plan – „Kietzer Chaussee“
- B-Plan – „Der Hagen“

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

„Großflächiger Einzelhandel“

Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten „Sortimentsliste gemäß LEP HR“ als Randsortimente anbieten.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind innerhalb der 10 % uneingeschränkt zulässig.

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

„Dass ein Vorhaben nach seiner Größe und Sortimentsstruktur noch auf eine verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet ist, kann in der Regel als gesichert gelten, wenn 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 umfassen und die zulässige Verkaufsfläche des Einzelvorhabens insgesamt begrenzt bleibt.“

(Auszug aus LEP HR vom 13.05.2019, S. 43, zu Z 2.12)

Durch die alleinige Funktion des großflächigen Lebensmittelmarktes unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit 1.500 m² die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m² überschreitet.

- Mit der Festsetzung der „Sortimentsliste“ gemäß LEP HR sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) entsprochen.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Verkaufsflächenfaktor (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen
- Traufhöhe baulicher Anlagen

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit I festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Sondergebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).

Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie dürfen die maximal zulässige Traufhöhe in der technisch notwendigen Höhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,179 je 1,0 m² Sondergebietsfläche begrenzt.

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

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,179 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt.

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen.
Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

5.2 Festsetzung der „Sortimentsliste gemäß LEP HR“ vom 13.05.2019

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

2.	Nicht zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Nebenanlagen und Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Alle Stellplätze sowie auch überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen gemäß BbgBO sind innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Dem Gewerbetreibenden wird die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

Dem § 32 a der Brandenburgischen Bauordnung wird mit der Festsetzung zur überdachten Stellplatzanlage Rechnung getragen.

Für das ausgewiesene Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf bis zu 65 m betragen.

Diese Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vorgesehene Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten durch ihre Längenausdehnung und Lage innerhalb der Baugrenzen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise passen. Es handelt sich um freistehende Baukörper, die Grenzabstände einhalten, jedoch die für die offene Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Marktübliche Bauformen werden somit bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig.

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

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Friesacker Straße ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt, welche ertüchtigt werden muss, von der Friesacker Straße aus. Fußgängerverkehr kann über den unmittelbar am Plangebiet verlaufenden Weg ebenfalls angebunden werden.

Der Ein- und Ausfahrtbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Für das Planverfahren wurde eine Verkehrsplanerische Untersuchung, Stand 23.10.2024 vom Büro IBW Berlin erarbeitet, in welchem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Nutzung untersucht wurden. (Anlage 3)

Die Verkehrsplanerische Untersuchung, Anlage 3 wird wie folgt zitiert:

„Für den B-Plan Friesacker Straße in der Gemeinde Rhinow wurde ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, bei dem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen untersucht wurden.

Für die B102 auf Höhe des B-Plangebietes erfolgte eine Verkehrszählung für den Zeitraum 7:00-19:00.

Es wurde der zu erwartende Verkehrszuwachs ermittelt und hinsichtlich möglicher Auswirkungen untersucht.

Die Ermittlung der Auswirkungen erfolgte bezogen auf den Prognosenullfall 2030. Da für die Ortslage Rhinow keine Landesverkehrsprognose des Landes Brandenburg vorliegt, wurde ein allgemeiner Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B102 von 10% angenommen, der den maßgebenden Betrachtungsfall bildet.

Aufgrund der Qualität der ÖPNV-Anbindung und der Erfahrung von Verbrauchermärkten in vergleichbarer Lage wird von einem sehr hohen Anteil des MIV am Verkehrsaufkommen - sowohl beim Kundenverkehr als auch Beschäftigtenverkehr - ausgegangen.

Die geplante Einzelhandelsnutzung des B-Plans Friesacker Straße erzeugt demnach ein Verkehrsaufkommen von 847 Kfz-Fahrten/24 h werktags. Ein erheblicher Teil des Verkehrsaufkommens sind Kunden des Durchgangsverkehrs, deren eigentliches Ziel nicht der Verbrauchermarkt ist und deren Fahrt zwecks Einkaufs lediglich unterbrochen wird. Zu berücksichtigen ist ferner der Wegfall des bestehenden Verbrauchermarkts an der Werner-Seelenbinder-Straße im Fall der Realisierung des vorliegenden B-Plans. Dieser erzeugt derzeit ein Verkehrsaufkommen von 616 Kfz/24 h werktags. Unter Einbeziehung der Verlagerungseffekte des Bestandsverkehrs und Mitnahmeeffekts liegt der Verkehrszuwachs auf der B102 auf Höhe des Plangebietes bei 476 Kfz/24 h werktags, davon 407 Kfz/24 h werktags westlich der Zufahrt zum Verbrauchermarkt und 69 Kfz/24 h werktags östlich der Zufahrt zum Verbrauchermarkt.

Bezogen auf die bestehende Verkehrslast auf der B102 bedeutet dies einen Anstieg um 10,7% bzw. 1,8%.

Es wurde für die Einmündung B102/Zufahrt Verbrauchermarkt die Qualität des Verkehrsablaufes nach dem HBS-Verfahren für den Zeitraum der stärksten Belastung (16:00-17:00) berechnet. Demnach liegt bei sämtlichen Knotenzufahrten eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufes vor (Stufe A). Für den Linksabbieger des westlichen Knotenarms der B102 ergibt sich eine mittlere Wartezeit von 3,5 s, als Mischspur gerechnet 2,3 s. Die Qualität des Durchlasses für den Hauptstrom auf der B102 wird nicht nennenswert beeinträchtigt.

Gemäß den Vorgaben der RAS06 werden keine Einsatzgrenzen für bauliche Maßnahmen berührt.

Das Sichtfeld der Zufahrt wird durch den vorhandenen Straßenbaum nicht relevant eingeschränkt. Ggf. kann ein Stoppschild an der Zufahrt aufgestellt werden. Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich des ÖPNV-Anschlusses sind wahrscheinlich nicht gegeben.“

(Zitat aus Verkehrsplanerische Untersuchung, IBW Berlin, Stand 23.10.2024, S. 27, Anlage 3)

5.5 Grünordnung

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

In der Planzeichnung erfolgte eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Damit wird den notwendigen Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Rechnung getragen.

5.6 Schallschutztechnische Festsetzungen – (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu ermitteln, ob Konflikte durch Einwirkungen von Anlagenlärm in Verbindung mit dem Betrieb des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes im Bereich bestehender, gegenüber Schalleinwirkungen sensibler Nutzungen zu erwarten sind, ist eine Geräuschimmissionsprognose von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf mit Datum vom 19.09.2024 erstellt worden (siehe Anlage 4).

Zusammenfassung der Ergebnisse:

„Aus der Tabelle 6 im Punkt 7.1 ist ersichtlich, dass die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 5 im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten und unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen tags wenigstens 7 dB und nachts wenigstens 23 dB.

Die zur Tageszeit in der Nachbarschaft höchstzulässigen Spitzenpegel werden nach den Angaben im Punkt 7.3 um wenigstens 9 dB unterschritten. Zur Beurteilung des nächtlichen Anlagenbetriebes des neu geplanten EDEKA-Einkaufsmarktes ist wegen der ausschließlich stationären Geräusche (Lüftungs- und Kältetechnik) das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ohne Belang.

Der Gutachter geht deshalb davon aus, dass vom Planvorhaben „Neubau eines EDEKA-Einkaufsmarktes“ am Standort „Friesacker Straße 5b“ in 14728 Rhinow sowie im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EDEKA-Frischemarkt“ keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der im Folgenden genannten Bedingungen sichergestellt wird:

- (1) Warenanlieferungen durch Lkw sind innerhalb der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht zulässig.*
- (2) Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphaltdeckschicht“ oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Fase“ herzustellen.*
- (3) Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schallleistungspegel von $L_{WA} = 85 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet. Die durch den*

Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an den Immissionsorten keine tonalen Komponenten verursachen.

- (4) Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Tabelle: Schallschutzpegel der haustechnischen Anlagen im Freibereich

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schallleistungspegel L_{WA} in dB (A)
			Tag und Nacht
Rückkühler vom Typ: GGHV CD 080.20F/13E-34-0J6K.2CTM	Q12	1	67
Abluft Bäcker	Q13	1	60

(Zitat aus Schallimmissionsprognose, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, Stand 19.09.2024, S. 28, Anlage 4)

Die Punkte 3 und 4 sind im B-Plan festgesetzt worden.

Die Punkte 1 und 2 sind im B-Plan als Hinweise in den B-Plan übernommen und sind Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben und im späteren Genehmigungsverfahren auszuwerten.

Mit den Schallschutztechnischen Festsetzungen und den Hinweisen zum Schallschutz werden die Nachbarn der Umgebungsbebauung vor schädlichen Immissionen geschützt.

5.7 Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich sind an den Fassaden der Hochbauten 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und 4 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere als Vorhang- oder Einbaukästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

Mit dieser Festsetzung wurden die durch den Abbruch der Gebäude und Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen entfallenden Nisthilfen wieder hergestellt und somit dem Artenschutz Rechnung getragen.

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Festsetzungen von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Stellplätze und deren Zufahrten für den Lebensmittelverbrauchermarkt zulässig.

Die Festsetzungen wurden aufgrund der bereits vorhandenen Edeka – Planung getroffen.

Eine Stellplatzsatzung gibt es für Rhinow nicht. Es werden ca. 80 Stellplätze geschaffen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser:

Gemäß Leitungsauskunft vom 01.08.2023 zum B-Planverfahren des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow sind die Flurstücke derzeit trink- und schmutzwasserseitig nicht erschlossen.

Gemäß Bestandsplan vom 01.08.2023 liegen die Erschließungsleitungen derzeit in der Friesacker Straße in Höhe der Zufahrt zum Plangebiet an.

Niederschlagswasser:

Die Versickerung von anfallenden Regenwasser ist aufgrund der ermittelten Grundwasserflurabstände sowie in Abhängigkeit der Baugrundverhältnisse grundsätzlich möglich.

Es wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept vom Büro IBW Berlin vom 14.11.2024 erarbeitet. (siehe Anlage 6)

Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

„Die Sondierungen der Baugrunduntersuchungen haben gezeigt, dass bei anstehenden Durchlässigkeitsbeiwerten das Oberflächenwasser grundsätzlich versickert werden kann.

Zur Ableitung bzw. Versickerung eines Teils des Niederschlagswassers auf der Stellplatzanlage ist das Anlegen eines Füllkörper-Rigolen-Systems vorgesehen. Das Niederschlagswasser ist vor Eintritt in die Füllkörper-Rigolenanlagen bzw. vor der Einleitung in das Grundwasser mittels einer technischen Anlage „SediPipe plus“ der Fränkische Rohrwerke zu reinigen.

Kleine Bereich der Stellplatzanlage sowie die Dachflächen des Marktgebäudes werden durch den Einsatz von Rasenmulden mit einer Gesamtgröße von ca. 505,00 m² und einem Fassungsvermögen von ca. 131,30 m³ sichergestellt, so dass die anfallende Niederschlagsmenge auf dem Grundstück verbleiben und dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Die rechnerisch benötigte Muldenfläche von 153,90 m² ist realisierbar. Die vorgesehene Muldenfläche von 505,00 m² ist theoretisch etwa 350 m² größer als erforderlich. Reserven sind somit vorhanden.

Aufgrund der geplanten Versickerung durch die 20 cm starke, belebte Bodenzone und der damit gegebenen hohen Reinigungsleistung, ist bei einer Versickerung in Rasenmulden keine weitere Behandlung für das Niederschlagswassers notwendig.

Auch ohne zusätzlichen Einbau entsprechender Lieferböden mit einem kf-Wert $< 1 \times 10^{-4}$, können bei anstehenden Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ alle Dach- und Wegeflächen mit einer Flächengröße von 6.323 m^2 über die geplante Füllkörper-Rigolenanlage und Rasenmulden in den Untergrund versickert werden.

Das benötigte Überflutungsvolumen von $184,60 \text{ m}^3$ kann problemlos durch Planung weiterer Einstaureserven des Füllkörper-Rigolen-Systems mit vertretbarem Ausmaß nachgewiesen werden. Es besteht die Notwendigkeit weitere Überflutungsvolumen durch eine entsprechende Modellierung bzw. durch moderates Absenken des Geländes nachzuweisen. Theoretisch beträgt die Einstauhöhe auf der Stellplatzanlage im Überflutungsfall 2 cm.

Das genannte Überflutungsvolumen bzw. das Anlegen des Füllkörper-Rigolen-Systems ist in weiteren Bearbeitungsschritten planerisch umzusetzen.

Es besteht praktisch auch die Möglichkeit weitere Überflutungsvolumen durch eine entsprechende Modellierung bzw. durch moderates Absenken des Geländes nachzuweisen.

Das genannte Überflutungsvolumen bzw. das Anlegen der Tief-Höfe sind genau wie das komplette System zur Versickerung des Niederschlagswassers in weiteren Bearbeitungsschritten planerisch im Detail umzusetzen. Alle Systembestandteile sind im Zuge der Ausführungsplanung ggf. noch einmal in das Gelände einzupassen.“

(Zitat aus Regenentwässerungskonzept, IBW Berlin, Stand 14.11.2024, S. 28/29, Anlage 6)

Elektrizität / Gas:

Eine Planauskunft der edis liegt derzeit nicht vor. Es ist aufgrund der Vornutzung davon auszugehen, dass das Plangebiet an das öffentliche Netz Strom angeschlossen ist.

Eine Gasleitung liegt im Straßenrandbereich der Friesacker Straße, gemäß Leitungsauskunft vom 31.07.2023 der NBB-Netzgesellschaft.

Löschwasser:

Gemäß Löschwasserauskunft vom 05.11.2024 ist die Löschwasserversorgung gewährleistet.

Es befinden sich in einem Radius von 300 m insgesamt 3 Flachspiegelbrunnen, die das Grundstück einbeziehen und in der Friesacker Straße 5d ein Unterflurhydrant.

Die benötigte Löschwassermenge ist im Genehmigungsverfahren über das Brandschutzkonzept darzulegen und sicherzustellen.

Telekommunikation:

Gemäß Leitungsauskunft vom 03.08.2023, der 1 und 1 Versatel ist das Plangebiet derzeit nicht an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen.

Ein Anschluss wird aufgrund der Lage des Plangebietes an der Friesacker Straße als möglich angesehen.

Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist durch die Anbindung der Friesacker Straße als möglich gut abfalltechnisch zu erreichen.

6.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet weisen derzeit eine Bebauung mit gewerblichen Gebäuden, die keine Nutzung mehr zuzuführen sind, auf.

Sie erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wertsteigerung

7. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 8.355 m²

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet 8.355 m²

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

• Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

- überbaubare Grundstücksfläche 3.486 m²

- Flächen für Stellplätze 3.114 m²

- sonstige Flächen 1.755 m²

8. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- geplante Bauungen 4.000.000 €

- Befestigte Flächen 550.000 €

- Grünflächen
innerhalb des Plangebietes 30.000 €

- gesamt netto 4.580.000 €

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet obliegt der Edeka-MIHA Immobilien Service GmbH.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die verbrauchernahe Versorgung von Rhinow und deren umliegenden Gemeinden gesichert.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt Rhinow über ein modernen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt, welcher für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung der anliegenden Wohnstandorte von großer Bedeutung ist.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG hat anhand der relevanten Kriterien ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

„Mit dem Neubau eines Verbrauchermarktes und der Errichtung von Stellplatzanlagen wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 10.000 m² beansprucht. Es werden überwiegend bereits überprägte Flächen beansprucht. Dabei handelt es sich nicht um naturschutzrechtlich wertvolle und oder strukturreiche Lebensraumtypen. Es kann unter Berücksichtigung des Bestandes eine Neuversiegelung von ca. 6.000 m² erfolgen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsflächen LSG, NSG, SPA und FFH sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.

Die Neugestaltung des Areals führt zu einer Erhöhung der baulichen Dominanz innerhalb der Siedlung, die aber unter Berücksichtigung des Bestandes nicht erheblich ist. Mit dem Betrieb des zukünftigen Marktes sind keine zusätzlichen Emissionen verbunden.

Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen und der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen insbesondere durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche temporäre Belastungen auf.

Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.

Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat nicht das Ziel, mit detaillierten Untersuchungen das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht vielmehr um eine überschlägige Einschätzung, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Die vorliegende Untersuchung anhand der relevanten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.“

(Zitat aus Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG vom November 2024, S. 21-22, Anlage 1)

Die städtebaulichen Auswirkungen werden wie folgt zusammengefasst:

„Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Etablierung eines Edeka-Verbrauchermarkts an der Friesacker Straße 5 in der Stadt Rhinow mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche. Im Zuge des Vorhabens wird der derzeitige Edeka-Markt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 (rd. 870 qm Verkaufsfläche) schließen und an die Friesacker Straße verlagern. Der vorhabeninduzierte Verkaufsflächenzuwachs im Zuge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf insgesamt rd. 630 qm, wovon knapp 600 qm auf periodische Bedarfsgüter (= zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) entfallen.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus sind die Belange der Raumordnung in Brandenburg zu berücksichtigen. Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Rhinow. Wenngleich der Stadt Rhinow keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird die Stadt von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Dies ermöglicht der Stadt Rhinow zusätzliche Entwicklungspotenziale im Bereich Einzelhandel.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben der Stadt Rhinow auch die zum Amt Rhinow gehörigen Gemeinden Gollenberg, Großderschau, Havelaue, Kleßen-Görne und Seeblick. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2027 rd. 4.400 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa -0,6 Mio. € auf rd. 25,2 Mio. € sinken, davon rd. 13,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.685 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 7,3 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 53 % deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse vor allem in Richtung Rathenow hin. Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe agiert neben dem Edeka-Verbrauchermarkt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12, welcher im Zuge der Vorhabenrealisierung an die Friesacker Straße verlagert werden soll, noch ein NP-Lebensmitteldiscounter an der Havelberger Straße 7 in der Stadt Rhinow (= Zone 1). Allerdings ist nicht gesichert, dass dieser nach Ende seiner Mietlaufzeit den Standort Rhinow weiter betreibt.

Für das Vorhaben ist nach der Verlagerung des Standorts von der Werner-Seelenbinder-Straße 12 an die Friesacker Straße 5 sowie einer damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 45 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 6,4 Mio. €. Der durch die Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 2,5 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Gesamtumsatz nach der Verlagerung und Erweiterung insgesamt rd. 6,7 Mio. €.

Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren daraus die folgenden Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich:

- Bezogen auf die Standortlagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 10 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für den ZVB Ortskern Rhinow zu erwarten. In den sonstigen Lage bzw. Streulagen der Zone 1 als auch der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind (< 0,1 Mio. €).
- Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Innenstadt Rathenow, Sonderstandorte Am Schwedendamm und Milower Landstraße, Streulagen in Rathenow) belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf rd. 3 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Die Nahversorgung in der Stadt Rhinow kann ohne die Realisierung des Vorhabens auf absehbarer Zeit nicht mehr gewährleistet werden. Dies würde auch die weiteren Kommunen des Amtes Rhinow treffen, welche über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt verfügen und bzgl. der Nahversorgung auf die Angebote in der Stadt Rhinow angewiesen bzw. ausgerichtet sind.

Das Vorhaben wird auf etwa 95 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten und ist damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird die Stadt Rhinow von Seiten der Raumordnung als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, weshalb Einzelhandelsbetriebe bis 2.500 qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig sind. Die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.500 mit einem klaren Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarf (rd. 95 %) entspricht somit den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts.

Die Stadt Rhinow grenzt zur künftigen Entwicklung einen zentralen Versorgungsbereich ab, der zum einen den historischen Ortskern mit seinen kleinteiligen Nutzungen aufgreift, aber auch eine realistische Potenzialfläche zur Integration einer leistungsfähigen Nahversorgung - im Sinne eines bipolaren Zentrums - umfasst. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs politisch beschlossen werden. Damit erfüllt das Vorhaben auch das Kriterium der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Das Planvorhaben trägt dazu bei, bislang abfließende Kaufkraft ein Stück weit wieder zurückholen und damit die verbrauchernahe Grundversorgung sicherstellen. Dies führe auch in erheblichem Maße zu einer Wegeverkürzung bzw. -reduzierung.

(Zitat aus Verträglichkeitsuntersuchung, Dr. Lademann & Partner, Stand 26.03.2024, S. 47-49, Anlage 2)

Schlussfolgerungen für den vorliegenden Bebauungsplan:

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

10. Anlagen

- Anlage 1: Unterlage zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG
→ Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann, Stand November 2024
- Anlage 2: Verträglichkeitsuntersuchung
→ Dr. Lademann & Partner, Stand 26.03.2023
- Anlage 3: Verkehrliche Untersuchung
→ IBW Berlin, Stand 23.10.2024
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose
→ SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf, Stand 19.09.2024
- Anlage 5: Landschaftspflegerisches Fachgutachten Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag + Lageplan zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
→ Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Stand Oktober 2024
- Anlage 6: Niederschlagsentwässerungskonzept
→ IBW Berlin, Stand 14.11.2024