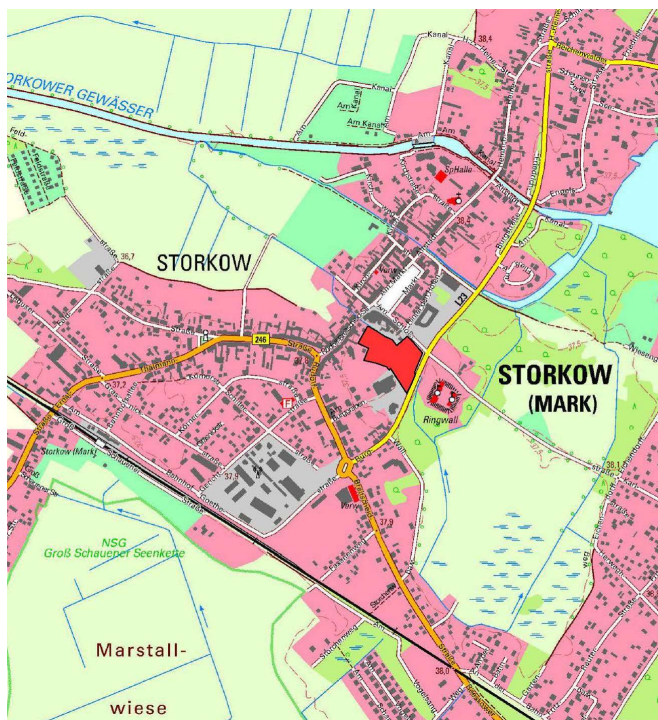


Stadt **Storkow (Mark)**

Begründung
zum Bebauungsplan

„Einzelhandelsstandort Schloßstraße“



Vorentwurf Januar 2026

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Storkow (Mark) vertreten durch Bauamt Rudolf-Breitscheid-Str. 74 15859 Storkow (Mark)
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Schloßstraße“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Vorentwurf Januar 2026
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Vorhabenplanung</i>	Rahlf's Immobilien GmbH Lindenstraße 30 31535 Neustadt & Neustädter Bauplanung Lindenstraße 30 31535 Neustadt
<i>Plangrundlage</i>	Vermessungsbüro Dipl. Ing. Andreas Schmidt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Karl-Marx-Straße 167a 15713 Königs Wusterhausen
<i>Planungsregion</i>	Oderland-Spree
<i>Kreis</i>	Oder-Spree
<i>Gemeinde</i>	Stadt Storkow (Mark)
<i>Gemarkung</i>	Storkow
<i>Flur</i>	37 & 41
<i>Flurstücke</i>	80/4, 80/6, 113 (teilw.), 114, 119 & 30, 31, 34 (teilw.), 109 (teilw.), 113, 128 (teilw.)
<i>Größe Geltungsbereich</i>	1,17 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	7
1.4 Planungsgegenstand	7
1.4.1 Anlass	7
1.4.2 Ziel und Zweck	8
1.4.3 Aufgabe	9
2 Planerische Grundlagen	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.1.1 Ziele	10
2.1.2 Grundsätze	11
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	11
2.2.1 Umweltrecht	11
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	12
2.3 Formelle Planungen	13
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	16
3 Städtebauliche Randbedingungen	21
3.1 Allgemeines	22
3.2 bereits überplante Flächen	23
3.2.1 Bestehendes Baurecht durch Bebauungspläne	23
3.2.2 Stand Umsetzung Bebauungspläne	25
3.3 bislang unbeplante Flächen	25
4 Planungskonzept	27
4.1 Nutzung	27
4.2 Erschließung	31
4.3 Umweltkonzept	33
4.4 Ortsbild	34
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	35
5.1 Geltungsbereich	35
5.2 Flächennutzung	36
5.3 Verkehrsflächen	36
5.3.1 Art der Verkehrsflächen	36
5.3.2 Straßenbegrenzungslinie	37
5.3.3 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	38
5.4 Art der baulichen Nutzung	38
5.4.1 Vorbemerkungen	38
5.4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)	39
5.4.3 Sonstiges Sondergebiet (SO)	40
5.4.4 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	46
5.5 Maß der baulichen Nutzung	47
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	48
5.5.2 Höhenfestsetzungen	50
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	51
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	51
5.6.1 Baugrenze	52
5.6.2 Abmessungen	52
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	53
5.7.1 Bauweise	53
5.7.2 Flächen für Stellplätze, Garagen	53
5.7.3 Grünflächen	53
5.7.4 Wasserflächen	54
5.7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	54
5.7.6 Grünordnerische Festsetzungen	55

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	58
5.9 Sonstige Planinhalte	61
5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	61
5.9.2 Vermerke / Hinweise	61
6 Auswirkungen	64
7 Umweltbericht	65
8 Anhang	66
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	66
8.2 Flächenbilanz	68
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	69
8.4 Rechtsgrundlagen	70

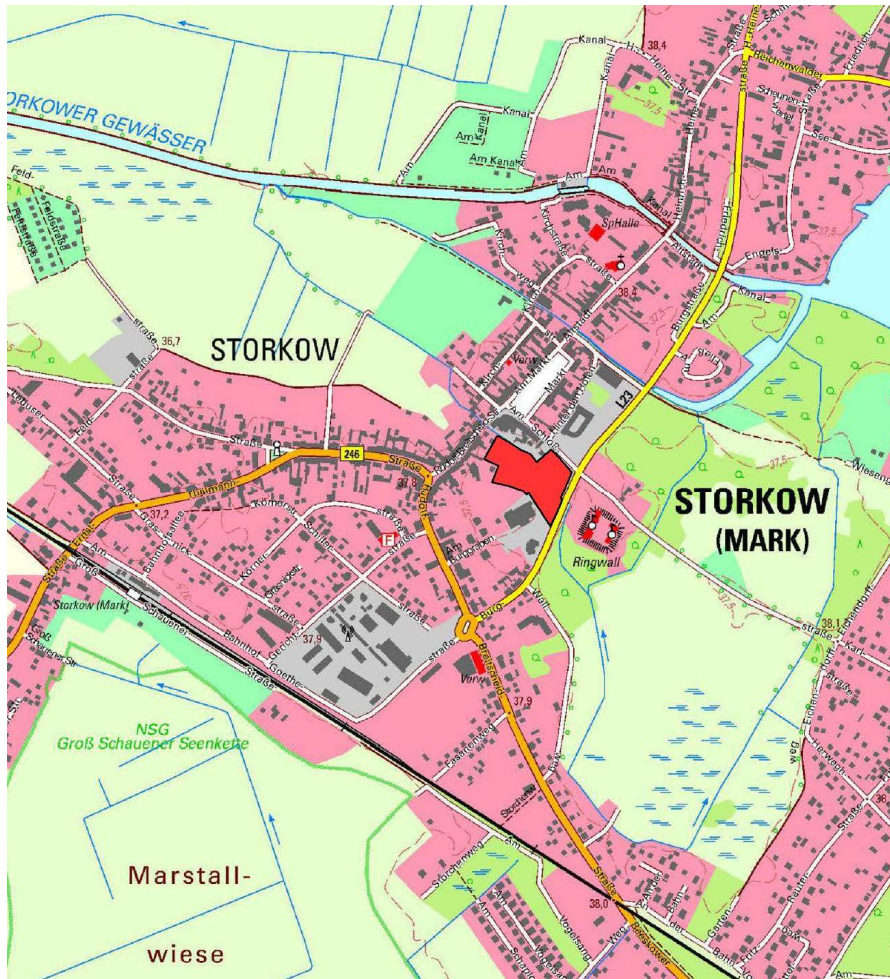
1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 03.04.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 3 Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.07.2025 im „Amtsblatt für die Stadt Storkow (Mark)“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 4 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). *Erstaufstellung*
- 5 Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 6 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen*
– BauGB
Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.
- 7 Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. – BauNVO
Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.
- 8 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 9 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 10 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahren*
- 11 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Vorentwurf“. *Verfahrensstand*
- 12 Der Vorentwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.
- 13 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt*
Rechtswirksamkeit
Rechtsverbindlichkeit

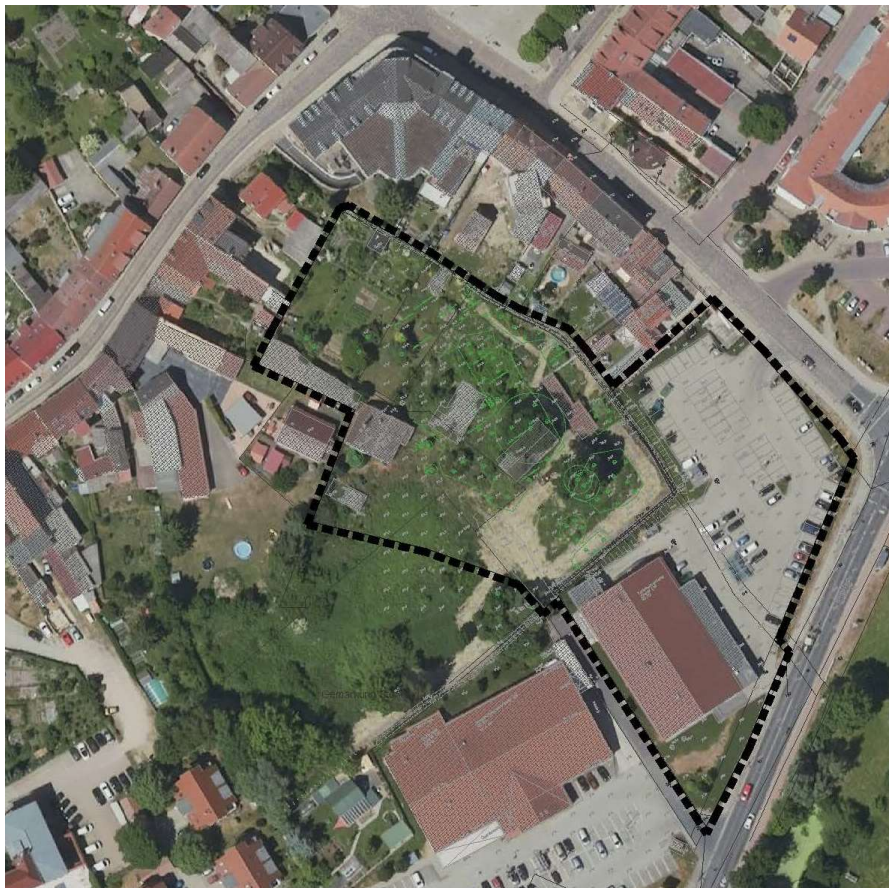
1.2 Plangebiet

14



Plangebiet

15



- | | | |
|----|---|---------------------------------------|
| 16 | Die Lage des Plangebiets ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. | <i>Lage</i> |
| 17 | Es liegt in den Fluren 37 und 41 der Gemarkung Storkow im Zentrum der Kernstadt Storkow (Mark). | |
| 18 | Es ist bauplanungsrechtlich teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB und teilweise dem beplanten Innenbereich zuzuordnen. | <i>planungsrechtliche Beurteilung</i> |
| 19 | Es umfasst eine Fläche von rund 1,17 ha. | <i>Flächengröße</i> |
| 20 | Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen überplant für die bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Burggraben“ und „Am Burggraben“ 1. Änderung vorliegen. | |
| | Genauere Informationen dazu sind unter den Punkten 2.3 und 6.4 angegeben. | |

1.3 Kartengrundlagen

- | | | |
|----|---|--|
| 21 | Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. | <i>Plangrundlage</i> |
| 22 | Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. | |
| 23 | Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt. | |
| 24 | Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. | <i>Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung</i> |
| | Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich. | |
| 25 | Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom September 2025. Die örtliche Aufnahme erfolgte im September 2025. Der Lageplan wurde im Oktober 2025 angefertigt bzw. übergeben. | <i>Stand der Vermessung</i> |
| 26 | Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). | <i>Lagesystem</i> |
| 27 | Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. | <i>Höhenbezugssystem</i> |
| 28 | Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. | <i>Sonstige</i> |

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| 29 | Der Eigentümer des Bestandsmarktes und des Grundstücks auf dem dieser steht sowie „Lidl“ als Betreibergesellschaft des zukünftigen Marktes beabsichtigen gemeinsam das bestehende Angebot am Standort sowie dessen Präsentation modernisieren und erweitern. | <i>Initiative Eigentümer</i> |
| 30 | Dazu ist ein Neubau für den Discounter unmittelbar neben dem bestehenden Gebäude auf einem mit einem verfallenden und nicht mehr in Nutzung stehenden Einfamilienhaus samt Nebengebäude vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der zukünftigen Betreibergesellschaft „Lidl“ und wird dem Eigentümer des Bestandsmarktes für die Entwicklung überschrieben.

Das bestehende Marktgebäude soll erhalten und für anderweitige Einzelhandelsnutzungen fortgenutzt werden. | |
| 31 | Der Eigentümer des Bestandsmarktes und des Grundstücks auf dem dieser steht sowie „Lidl“ als Betreibergesellschaft des zukünftigen Marktes sind an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen. | |

- 32 Der Vorhabenträger hat dazu ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet. *Konzept vorgelegt*
- 33 Auf Grundlage des vorgelegten Entwicklungskonzepts hat die Stadt Storkow (Mark) entschieden das für den Bereich im Jahr 2023/2024 erarbeitete und beschlossene städtebauliche Gestaltungskonzept fortzuschreiben. Das darin forcierte Bebauungskonzept soll weitgehend beibehalten werden. Neu mit einbezogen wird der Neubau des Lebensmittel-discounters sowie der Erhalt des bestehenden Gebäudes (heutiger „Lidl“-Markt). *Städtebauliches Konzept*

34

1.4.2 Ziel und Zweck

- 35 Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das auf Grund von Kundenwünschen erforderliche und in den letzten Jahren gestiegene und vielfältigere Warenangebot, eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen sowie die Präsentation der Waren, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine wesentlich größere Verkaufsfläche.
Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem aktuellen Zustand ist wegen den Anforderungen an
- geräumigere Gänge
 - eine größere Artikelvielfalt innerhalb einer Warengruppe
 - eine bessere Versorgungsqualität
- erforderlich.
Hinzu kommen ökonomische und ökologische Anforderungen an eine moderne Warenpräsentation sowie an das Marktgebäude. Insgesamt ist daher ein Neubau für den Lebensmitteldiscounter notwendig.
- 36 Das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters soll für eine einzelhandelsseitige weitere Nutzung fortgenutzt werden. Untergebracht werden soll dort eine zusätzliche, den zentralen Versorgungsbereich der Stadt ergänzende Nutzung, die ebenfalls die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten kann.
Die Nutzung des Gebäudes für ein auf Lebensmittel ausgerichtete Sortiment ist nicht vorgesehen.
Hintergrund ist, dass das bestehende Gebäude des Lebensmittelversorgers zwar nicht mehr den Ansprüchen an eine moderne Marktgestaltung im Bereich der Lebensmittel-nahversorgung entspricht, jedoch aufgrund des Alters und des Zustandes der Immobilie durchaus für anderweitige Handelsnutzungen fortgenutzt werden kann und soll.
- 37 Ergänzend zur Zielstellung in Bezug auf den neuen und den alten Lebensmitteldiscounter ist vorgesehen die angrenzenden Flächen bzw. die für diese geltenden Flächenfestsetzungen auf die Errichtung des neuen Marktgebäudes anzupassen.
- 38 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt: *Projektspezifische Ziele*
- der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Standorts des Lebensmittelmarktes
 - Neubau eines Gebäudes für den Lebensmitteldiscounter zur Anpassung an aktuelle Anforderungen
 - Fortführung der einzelhandelsseitigen Nutzung im bestehenden Marktgebäude
 - Anpassung der angrenzend geplanten Verkehrs- und Baugebietsflächen
- 39 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Grundlage dieser Beurteilung ist das fortgeführte städtebauliche Gestaltungskonzept. *Geordnete städtebauliche Entwicklung*
- 40 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *Städtebauliche Gründe*
Die Anhaltspunkte dafür, welche das sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und aus den in Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
- 41 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. *Öffentliches Interesse*
Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 42 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten: *Projektspezifische Ziele*

- die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern
 - Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern bzw. zu schaffen
 - die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu verbessern
- 43 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.
- 44 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. *Ziel: Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen*
- 45 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. *Bindungen berücksichtigen*
- 46 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden. *Ziel: Aufwertung Umwelt*
- 47 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

1.4.3 Aufgabe

- 48 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 49 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet sowohl teilweise im so genannten „Außenbereich“ liegt, in welchem das Vorhaben in diesem Bereich nicht privilegiert ist, als auch auf dem Teil des Grundstücks, der zwar im Innenbereich liegt bzw. von einem Bebauungsplan überplant ist, die Errichtung eines Neubaus eines Lebensmitteldiscounters und eine Verlegung der vorgesehenen Verkehrsflächen nicht zulässig sind. *Fehlendes Planungsrecht*
- Siehe dazu auch die Äußerungen unter Punkt 2.3 „Formelle Planungen“.
- 50 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.
- 51 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- 52 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 53 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden, als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.
- 54 Konkret bedeutet dies, Baurecht für den Neubau des bestehenden Lebensmittelmarkts und die Fortführung einer Einzelhandelsnutzung im bestehenden Marktgebäude schaffen sowie die angrenzenden Flächenfestsetzungen durch die bestehenden Bebauungspläne anzupassen.
- 55 Überplant wird dabei das komplette Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters samt Parkplatz, das für den Neubau des Lebensmitteldiscounters vorgesehene Grundstück sowie die daran angrenzenden Flächen auf die sich die Planungen planungsrechtlich auswirken.
- 56 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten.
- Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.
- Damit wird dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines Bebauungsplans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen entsprochen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 57 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*
Grundlagen sind aktuell
– Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 58 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 59 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Oderland-Spree
Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind
– Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 27.10.2021
- 60 Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind
– Integrierter Regionalplan Oderland-Spree
– 2. Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree
- 61 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

- 62 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 63 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolenraum (WMR)*
- 64 Es ist gem. Ziel Z 3.3 LEP HR i. V. m. Regionalplan einem Grundfunktionalem Schwerpunkt zugehörig. *Grundfunktionaler Schwerpunkt*
- 65 Es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“.
- 66 Das Plangebiet ist keinem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist. *Wohnsiedlungsflächenentwicklung & EEO*
- 67 Somit kann nur auf die Option der Eigenentwicklung gem. Ziel 5.5 Abs. 1 u. 2 LEP HR zurückgegriffen werden. Diese besteht durch Innenentwicklung und zusätzlich durch Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW mit Stand vom 31.12.2018 für einen Zeitraum von zehn Jahren).
- 68 Aufgrund der Lage in einem Grundfunktionalen Schwerpunkt besteht gem. Ziel 5.7 LEP HR zusätzlich dazu eine Wachstumsreserve in Höhe von 2 ha / 1.000 EW mit Stand vom 31.12.2018 für einen Zeitraum von zehn Jahren.
- 69 Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes *Freiraumverbund*
- 70 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
Es ist allerdings eine Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen.
- 71 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt keine Zielmitteilung vor. *Zielmitteilung GL*
Aus Sicht des Plangebers sind folgende Ziele zu beachten:
- 72 » Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. *Ziel 2.6 LEP HR*
- 73 » 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. *Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR*
» 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 Tab. 1 Nr.

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
- 74 » 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 m² nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist. *Ziel 2.12 Abs. 2 LEP HR*
- 75 » Der Bildung von Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken. *Ziel 2.14 LEP HR*
- 76 » Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. *Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR*
- 77 » Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. *Ziel 5.4 LEP HR*
- 78 Von der Regionalen Planungsgemeinschaft liegt (noch) keine Stellungnahme vor. *Zielmitteilung
Regionalplanung*
- 79 Ziele der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind aus Sicht des Plangebers nicht erkennbar.

2.1.2 Grundsätze

- 80 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 81 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: *Grundsätze
Landesplanung*
- 82 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.
- 83 » Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. *Grundsatz 5.1 Abs. 1
LEP HR*
- 84 Von der Regionalen Planungsgemeinschaft liegt (noch) keine Stellungnahme vor. *Grundsätze
Regionalplanung*
- 85 Ziele der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind aus Sicht des Plangebers nicht erkennbar. *Vorbehaltsgebiet
Rohstoffgewinnung*
- 86 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Kapitel 6 abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 87 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

2.2.1 Umweltrecht

- 88 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Vorgaben siehe
Umweltbericht*
Darunter fallen unter anderem folgenden Belange:
- 89 Der Nordosten des Geltungsbereichs ist durch das unter Nr. 91078 geführte Bodendenkmal „Friedhof Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Altstadt deutsches Mittelalter“ betroffen. *Denkmalrecht*
- 90 Zusätzlich liegt ein Teil des Geltungsbereichs innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs der historischen Innenstadt von Storkow im Landkreis Oder-Spree aus dem Jahr 1996.
- 91 Die nächstgelegenen Baudenkmale im Umfeld des Plangebiets sind die folgenden:

- Rudolf - Breitscheid - Straße 74, Amtsgericht mit Gefängnistrakt, der Einfriedung der beiden Gefängnishöfe sowie der gusseisernen Ofenplatte mit der Darstellung des salomonischen Urteils und der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks;
- Rudolf - Breitscheid - Str. 12, Wohn - und Geschäftshaus mit Neben - und Hofgebäuden;
- Rudolf - Breitscheid - Str. 16, Postgebäude mit zugehörigen Einfriedungen.

- 92 Die durch den Geltungsbereich verlaufenden Gräben (offen und verrohrt) werden als Entwässerungsgräben u.a. für das Plangebiet genutzt. Bei diesen sind Gewässerrandstreifen nach Wasserhaushaltsgesetz und Brandenburgischen Wassergesetz zu beachten.

Wasserrecht

Sowohl der (offene) Burggraben im Norden als auch der (offene) Entwässerungsgraben im Süden sind als Gewässer II. Ordnung einzuordnen. Die Unterhaltung obliegt dem Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“.

Der verrohrte Abschnitt des Burggrabens im Bereich des bestehenden Parkplatzes wird gemäß Vereinbarung mit dem Wasser- und Landschaftspflegeverband durch den Grundstückseigentümer unterhalten.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 93 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:
- Verkehrsrecht (Straßenverkehr)

2.2.2.1 Verkehrsrecht

Straßenverkehr

- 94 An Autobahnen sowie außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD; s. § 5 Abs. 4 FStrG) von Bundesstraßen sind anbaurechtliche Restriktionen des FStrG zu beachten. Solche gelten auf Grundlage der jeweiligen Landesgesetze gleichfalls für Landes- und Kreisstraßen.
- 95 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszonen, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.
- 96 Diese Bestimmungen gelten i. d. R. nicht für Bebauungspläne, sofern die in § 9 Abs. 7 FStrG angeführten Bestimmungen
- Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen
 - Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast
- zutreffend sind.
- 97 Gleiches gilt gem. § 24 Abs. 8 BbgStrG auch sinngemäß für die Landes- und Kreisstraßen.
- 98 Diese Vorschriften kommen allerdings wieder zum Tragen, wenn Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich werden.
- 99 Konkrete befindet sich der Standort unmittelbar westlich der Straße „Burgstraße“, die als Landesstraße L 23 geführt wird.

Straßenverkehrsrecht

*Betroffene
Straßenkategorie*

Übrige Verkehrsträger

- 100 Für die übrigen Verkehrsbereiche ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Sonstige Verkehrsträger

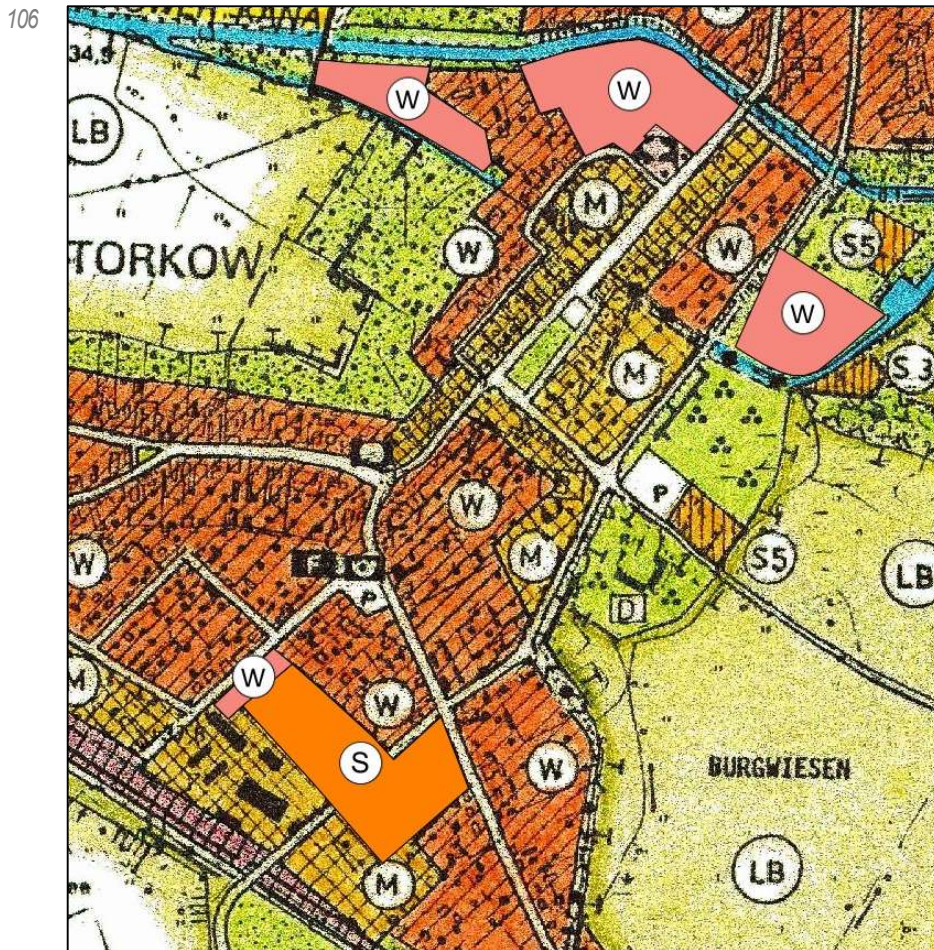
2.2.2.2 Sonstige

- 101 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

*Keine weiteren
verbindlichen Vorgaben*

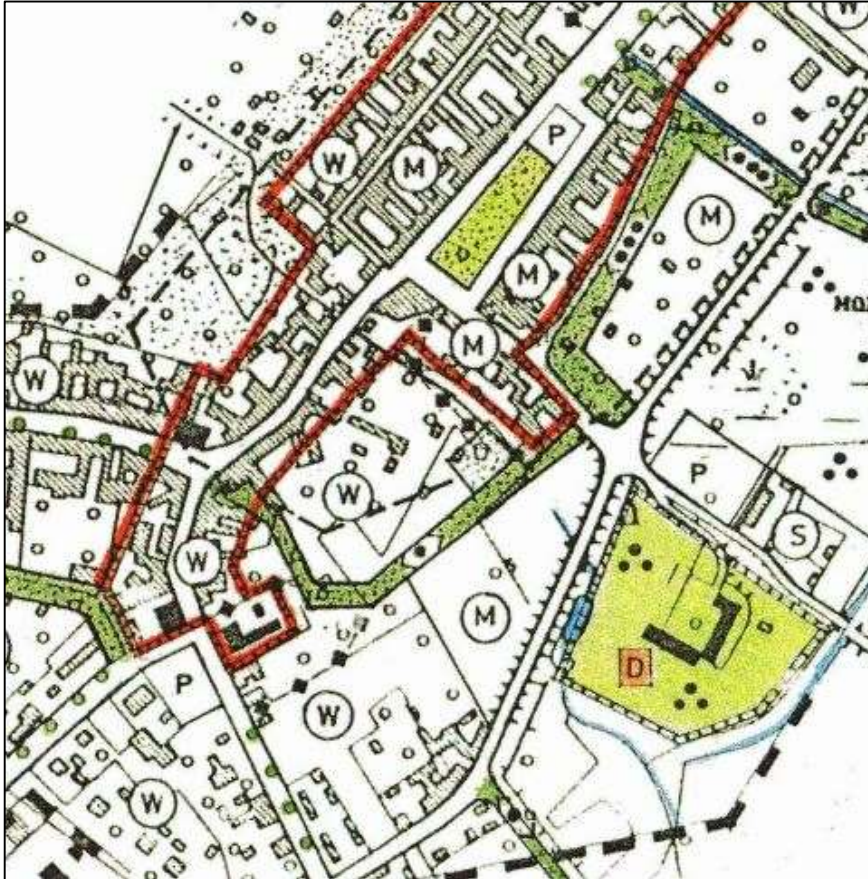
2.3 Formelle Planungen

- 102 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 103 Für die Stadt Storkow (Mark) besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.1997.
- Dieser ist bis heute in Teilbereichen viermal geändert und zweimal berichtigt worden. Das Plangebiet ist von diesen jedoch nicht berührt.
- 104 Der Flächennutzungsplan gliedert sich dabei in einen Hauptplan und einen Teilplan „Innenstadt“.
- 105 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.
- Der westliche und nordwestliche Teil des Geltungsbereichs wird dagegen als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Ausschnitt FNP Stadt
Storkow -
Hauptplan

107



Ausschnitt FNP Stadt
Storkow -
Teilplan Innenstadt

- 108 Sowohl im Hauptplan des FNP als auch im Teilplan Innenstadt sind Darstellungen zu einem (geplanten) Spielplatz enthalten.
- 109 Im Teilplan Innenstadt werden zudem Planungen zu einem Grünzug entlang des von Südwesten in den Geltungsbereich kommenden Entwässerungsgrabens, welcher weiter bis zur „Schloßstraße“ geführt wird sowie ein Fuß- und Radweg im Nordwesten dargestellt.
- 110 Nachrichtlich Dargestellt sind zudem die Grenzen des Denkmalbereichs „Historische Altstadt“ und des gleichnamigen Bodendenkmals.
- 111 Die Auseinandersetzung mit den Darstellungen des FNP ist im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.
- 112 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen
- Bebauungsplan „Am Burggraben“
 - Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung
- 113 Der vorliegende Bebauungsplan überlagert mit seinen äußersten westlichen Bereichen den rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung. Überplant werden hier Grünflächen, Verkehrsflächen sowie Baugebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet).
- 114 Für den nördlichsten Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans (im Bereich der nordwestlichen Parkplätze) liegt bisweilen der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Burggraben“ vor. Diese setzt dort ein Mischgebiet fest.
- 115 Nicht von diesen beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen beplant wurden bisher die Flächen des bestehenden Discounters und des Großteils des Parkplatzes sowie die zentral im Geltungsbereich des jetzt in Rede stehenden Bebauungsplans liegenden Flächen. Für letzte ist erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Burggraben“ 1. Änderung der bis dahin rechtskräftige Bebauungsplan „Am Burggraben“ teil-aufgehoben worden.

*Bebauungspläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*

*Bebauungsplan „Am
Burggraben“ einschl.
1. Änderung*

**Bestandssituation
Baurecht**
Rote Linie = Geltungsbereich
vorliegender Bebauungsplan





Bestandssituation
Baurecht
Detailplan
Rote Linie = Geltungsbereich
vorliegender Bebauungsplan

- 118 In Teilflächen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Gestaltungssatzung für die Innenstadt Storkow vom 13.01.1999 betroffen. Die nördlichen bis nordöstlichen Teilflächen des Geltungsbereichs liegen im Geltungsbereich dieser Satzung. **Gestaltungssatzung**
- Die Satzung macht dabei Vorgaben zur Gestaltung sämtlicher Teile baulicher Anlagen, zur Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen und Stellplätzen.
- 119 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen. **sonstigen relevanten Planungen**
- 120 Bei der Realisierung von Vorhaben sind u. U. zum gegebenen Zeitpunkt wirksame, auf kommunaler Ebene greifende, Vorschriften wie z. B. **Sonstige Satzungen**
- Stellplatzsatzung
 - Spielplatzsatzung
 - Gehölz- / Baumschutzsatzung
 - Gestaltungssatzung
 - Denkmalbereichssatzung
 - Sanierungssatzung
 - ...
- zu berücksichtigen.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 121 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. **Umweltkonzepte**
- 122 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort **Informelle Planungen und Konzepte**
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Storkow (Mark), Stand Mai 2018
 - Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt Storkow, Stand Mai 2018

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020
- 123 Die Stadt Storkow hat sich zur Steuerung der kommunalen Entwicklung ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept gegeben, welches mit Stand vom 18.05.2018 vorliegt. *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Storkow (Mark)*
Dieses beinhaltet folgende für das Vorhaben relevante Punkte:
- 124 Unter Punkt 5.1 des Konzepts werden Leitthesen zum Leitbild und den Entwicklungszielen des INSEKs formuliert. Die zweite Leitthese wird mit der Überschrift „Storkow (Mark) stärkt die Innenstadt als Versorgungs-, Handels- und Dienstleistungszentrum auch für die Ortsteile“ angegeben.
Dabei wird die Innenstadt als Zentrum für Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gesehen. Im Sinne des Konzepts der Stadt der kurzen Wege soll die Innenstadt u.a. hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Nutzung bestehender Gewerbeflächen und dem Ausbau von Wegeverbindungen gestärkt werden.
- 125 Ergänzend zum INSEK wurde durch die Stadt ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt Storkow“ erarbeitet lassen. Damit soll die städtebauliche Entwicklung im Sinne des INSEKs im Bereich der historischen Altstadt weiter ausformuliert werden. *Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt Storkow*
Das Entwicklungskonzept liegt mit Stand vom 23.05.2018 vor und besitzt für den Bebauungsplan folgende relevante Inhalte:
- 126 Als übergeordnete Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung werden z.B.
– Die Innenstadt von Storkow (Mark) mit der Altstadt wird als Handels-, Dienstleistungs-, Informations- und Kulturzentrum für die gesamte Stadt einschließlich der Ortsteile gestärkt
– Die historische Altstadt bleibt ein attraktiver Wohnstandort
benannt.
Entlang dieser werden die räumlich und funktionalen Entwicklungsprioritäten gebildet.
- 127 Die räumlichen Entwicklungsprioritäten (Punkt 5.3.1) umfassen dabei, neben anderen, auch den Bereich „Erweiterter Altstadt“, in die räumlich das Planungsgebiet einzuordnen ist. Für diesen Bereich wird im Konzept festgehalten, dass dieser „nicht nur für die Bevölkerung Storkows wichtige Versorgungsfunktionen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments“ einnimmt. Für die erweiterte Altstadt wird eine Perspektive für die prioritäre Verwertung altstadtnahe Wohn- und Facheinzelhandelsstandorte oder als Flächen für Daseinsvorsorgeeinrichtungen sowie innenstadtnahe Wohnstandorte gesehen.
- 128 Unter Punkt 5.3.2 werden nachfolgend die funktionalen Entwicklungsprioritäten erläutert. Ein zentrales Element ist dabei die „Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Leerständen“. Dabei sollen „die zahlreich vorhandenen innerstädtischen Brachflächen, Bauruinen und Leerstände um den Marktplatz und im erweiterten Altstadtbereich zu beseitigen und die damit verbundenen städtebaulichen Missstände“ behoben werden und mit zentrumsrelevanten Funktionen zu versehen. Das Zentrum der Stadt Storkow soll dabei insbesondere als Standort für Einzelhandel, Kultur und öffentliche sowie medizinische Funktionen dienen.
Auch unter dem Punkt „Schaffung von Funktionsvielfalt im Stadtzentrum“ sieht einen großen Bedarf an der Behebung der Funktionsverluste im historischen Zentrum.
- 129 Für das Stadtgebiet Storkow (Mark) liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stand vom 24.11.2020 vor. Dieses dient der Steuerung von (Einzel-) Handelsnutzungen sowie deren Ansiedelungen im Stadtgebiet. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020*
Folgende Punkte dieses Konzepts sind für das Vorhaben relevant:
- 130 Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzepts bestehende Einzelhandelsstruktur im Stadtzentrum wird unter Punkt 9.1 erläutert. Ergebnis dieser Analyse u.a., dass die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel das Angebot dominieren. Es wird dabei festgehalten, dass die Bedeutung des Storkower Stadtzentrums eindeutig durch den periodischen Bedarfsbereich bestimmt wird. Die Kunden nutzen den Bereich des Stadtzentrums vor allem hinsichtlich Grundversorgung mit Lebensmitteln.
- 131 Das erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert zudem den zentralen Versorgungsbereich innerhalb der Stadt Storkow (Mark). Die Abgrenzung dieses Bereichs hat in erster Linie landes- bzw. regionalplanerische Relevanz, insbesondere für die Neuansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtzentrum“ in der Stadt Storkow (Mark):

132



Abbildung
zentraler
Versorgungsbereich
Storkow (Mark)

Quelle: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020“, CIMA Beratung + Management GmbH, Punkt 11.2

133 Zusätzlich wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Sortimentsliste für die Stadt Storkow (Mark) definiert. Diese berücksichtigt die landes- und regionalplanerischen Anforderungen an kommunale Sortiment-Einteilungen. Enthalten ist dabei ein verbindlicher Kern an Sortimenten, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind.

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Storkow folgende Zusammenstellen als planerisch zu berücksichtigende Sortimentsliste:

WZ-Nummer	Zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	
52.11/52.23	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.3	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.47	
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	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Abbildung
Sortimentsliste Stadt
Storkow (Mark)

Zentrenrelevante
Sortimente (für die
Nahversorgung)

Quelle: „Einzelhandels- und
Zentrenkonzept für die Stadt
Storkow (Mark) 2020“, CIMA
Beratung + Management
GmbH, Punkt 11.3

135

WZ-Nummer	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
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

Abbildung
Sortimentsliste Stadt
Storkow (Mark)
Nicht-zentrenrelevante
Sortimente

Quelle: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020“, CIMA Beratung + Management GmbH, Punkt 11.3

136 Finaler Abschnitt des Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist die Formulierung von Ansiedelungsleitlinien für die zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen (Punkt 11.4).

137 Gemäß Ansiedelungsleitlinie Nr. 1 besagt, dass der zentrale Versorgungsbereich „Stadtzentrum“ die Entwicklungspriorität genießt. Gemäß dieser Leitlinie ist die Ansiedlung, Modernisierung und Erweiterung von Betrieben mit „zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung“ im zentralen Versorgungsbereich zulässig. Betriebe mit „sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten“ sollen sogar ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich umgesetzt werden. Zudem ist bei Ansiedlungen, Erweiterungen oder Modernisierungen von Betrieben auf eine gute Integration des Vorhabens mit den angrenzenden Räumen hinzuwirken.

Der Leitlinie Nr. 3 folgend, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment ebenfalls nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig.

138 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt.

Relevante Vorhaben

139 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Nachbargemeinden

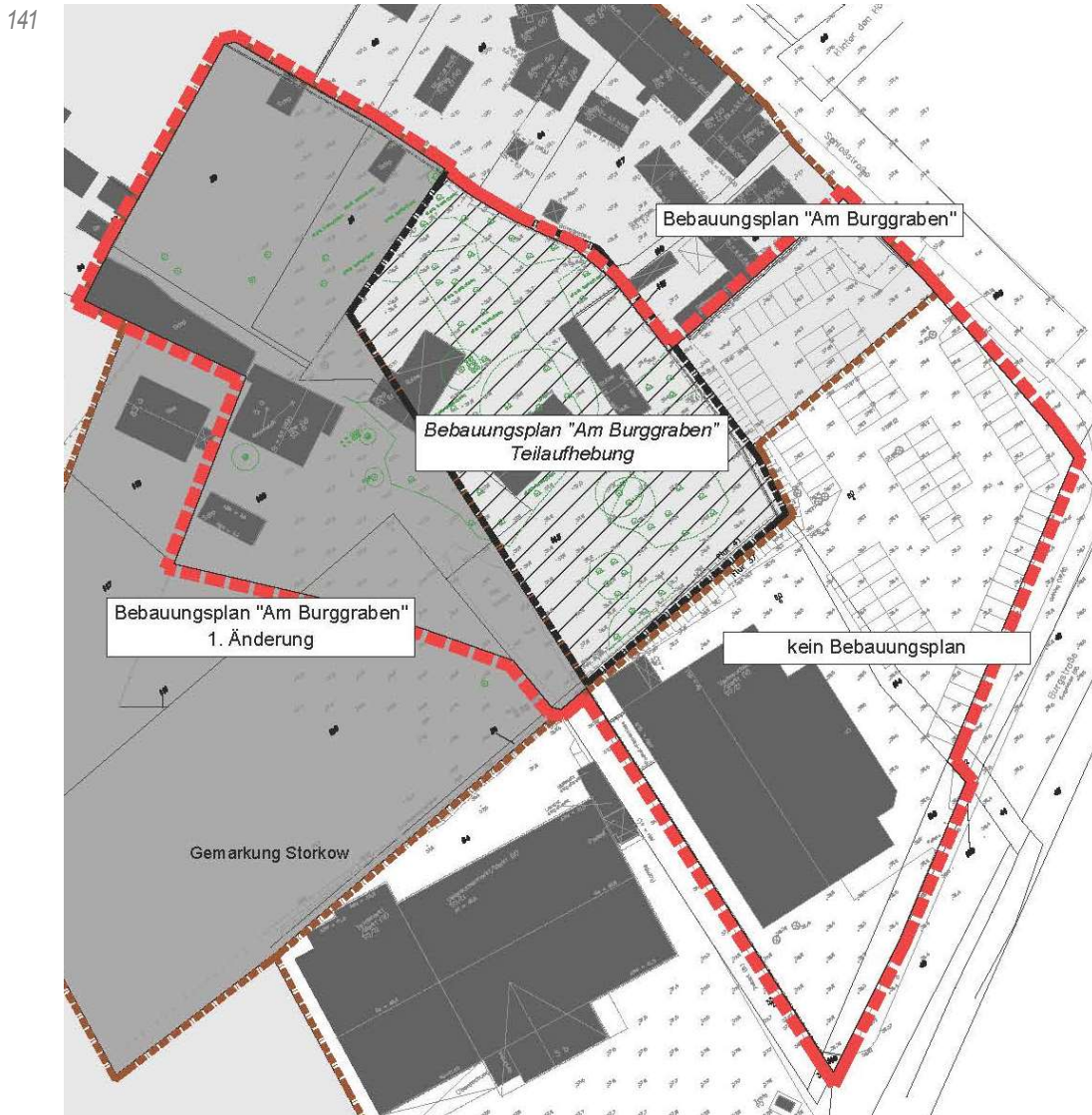
3 Städtebauliche Randbedingungen

140 Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen überplant für die bereits die
rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Burggraben“ und „Am Burggraben“ 1. Änderung
vorliegen (siehe nachfolgende Abbildung).

Vorbemerkung

Aufteilung Art der
Bestandsbetrachtung

Rote Linie = Geltungsbereich
vorliegender Bebauungsplan



142 Die nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme teilt sich daher in zwei Abschnitte
mit unterschiedlichen Ausgangslagen auf:

Der erste Teil der Bestandsaufnahme umschreibt nicht den tatsächlich vorhandenen Bestand (Nutzungsarten, bauliche Anlagen, Naturausrüstung), sondern bezieht sich auf die Festsetzungen der beiden überlagerten Bebauungspläne „Am Burggraben“ sowie „Am Burggraben“ 1. Änderung und die durch diese zulässigen Nutzungen und Eingriffe. Dabei wird sich jeweils auf die durch die Bebauungspläne getroffenen Festsetzungen mit räumlicher oder sachlicher Wirkung auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt.

Der zweite Teil der Bestandsaufnahme widmet sich den Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, die gegenwärtig nicht durch einen der beiden betroffenen Bebauungspläne bereits überplant werden, einschließlich des Bereichs für den zuletzt der Bebauungsplan „Am Burggraben“ teil aufgehoben worden ist. Für diese Teilflächen werden die tatsächlich vor Ort bestehenden Anlagen, Umweltbestandteile und Nutzungen beschrieben.

143 Von dieser Aufteilung unberührt bleiben Rechtsbereiche, die unabhängig vom geltenden Planungsrecht zu betrachten sind (z.B. Artenschutz).

144 Eingangs werden zudem allgemeine Parameter beschrieben, die unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Einordnung bestehen.

3.1 Allgemeines

145



Standort

146

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief. Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben, gliedert sich jedoch in zwei Ebenen mit unterschiedlicher Höhenlage.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

Die Flächen östlich bzw. nordöstlich der offenen Wassergräben (Bereich des bestehenden Discounters samt Parkplatz) befinden sich auf einer Höhe zwischen rund 37,90 m und rund 37,60 m ü. NHN.

Die Flächen südwestlich der offenen Wassergräben (bisher weitgehend unbebaute/brachgefallene Flächen) befinden sich auf einer Höhe von rund 37,00 m ü. NHN.

147

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Umweltbedingungen

148

Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind das in erster Linie umfangreiche Versiegelungen und Emissionen durch den bestehenden Discounter.

149

Der Lebensraum ist in einem sehr unterschiedlichen Maß mit Freiflächen in Form von Grün- und Gehölzflächen ausgestattet.

150

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.

*Bewertung
Umweltzustand*

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

151

Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

- 152 Über die nächstgelegene Straße sind im näheren Umkreis die A 12 (Berlin ↔ Warschau) und die B 246 (Magdeburg / B 1 ↔ Eisenhüttenstadt) als Teil des übergeordneten Straßennetzes erreichbar. *motorisierter Verkehr*
- 153 Die Flächen im Geltungsbereich selbst werden im nordöstlichen Teil von der „Schloßstraße“ und im östlichen bis südöstlichen Teil von der „Burgstraße“ erschlossen. Die zentralen und westlichen Bereiche des Geltungsbereichs werden über eine von der „Burgstraße“ abgehende Stichstraße erschlossen. Deren Verlauf wird überwiegend durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung als Planstraße gesichert.
- 154 Das Plangebiet ist über den Bahnhof der Stadt Storkow (Mark) an die Eisenbahnstrecke Königs Wusterhausen–Grunow (weiter → Frankfurt (Oder)) angebunden. *überörtliche Eisenbahnstrecken*
- 155 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die am Knotenpunkt der Straßen „Schloßstraße“ / „Burgstraße“ gelegene Bushaltestelle „Storkow, Burg“. *ÖPNV*
- 156 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen können mit dem Rad genutzt werden und weisen gut ausgebauten Fußwege auf. *Radverkehr
Fußgänger*
- Zudem besteht eine direkte Verbindung zum in ca. 100 m gelegenen Marktplatz der Stadt Storkow (Mark).
- 157 Der Großteil des Geltungsbereichs ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik hervorragend erschlossen. *Stadttechnik*
- Durch die Lage an der „Burgstraße“ und der an der „Schloßstraße“ sowie durch die auf der Westhälfte des Geltungsbereichs bestehende Nutzung in Form eines Discounters liegen Anschlüsse an das Strom-, das Trinkwasser- und das Schmutzwassernetz bereits vor.
- Auch ein Anschluss an das lokale Gasnetz sowie das Telekommunikationsnetz kann angenommen werden.
- 158 Für den Ostteil des Geltungsbereichs liegt (noch) keine solch umfangreiche stadttechnische Erschließung vor. Diese ist zusammen mit der verkehrlichen Erst-Erschließung dieser Flächen und der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen umzusetzen.
- Erste Bauvorhaben befinden sich dort bereits in der Umsetzung.
- 159 Das Plangebiet kann in der Folge nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

3.2 bereits überplante Flächen

3.2.1 Bestehendes Baurecht durch Bebauungspläne

- 160 Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Burggraben“ wird im Bereich der westlichen/nordwestlichen Ecke des 80/4 der Flur 37 überplant. *Bebauungsplan „Am Burggraben“*
- Diese Flächen befinden sich am nördlichen Rand des jetzt vorliegenden Bebauungsplans.
- 161 Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan trifft als Flächenfestsetzungen lediglich nur zu einem Mischgebiet.
- 162 Als die zulässigen Nutzungsarten im Mischgebiet werden solche nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO angegeben. Unzulässig sind § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sowie Vergnügungstätten. *Art der baulichen Nutzung*
- 163 Die bauliche Dichte wird über Festsetzungen zur Grundflächenzahl, hier 0,63 sowie zur zulässigen Zahl an Geschossen, hier zwischen zwei und drei, definiert. *Maß der baulichen Nutzung*
- Zusätzlich sind die Überschreitungsmöglichkeiten zur GRZ durch Anlagen nach § 19 BauNVO auf bis zu 15% beschränkt worden.
- 164 Der Bebauungsplan „Am Burggraben“ setzt an der nördlichen Grundstücksgrenze, direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche der „Schloßstraße“ eine Baulinie und entlang der weiteren Grundstücksgrenzen eine Baugrenze fest.
- 165 Im Rahmen der gründordnerischen Festsetzungen wird je 300 m² Versiegelungen innerhalb der Baugebietsfläche ein Starkbaum sowie ein Obstbaum als Ausgleich gefordert. *Umwelt / Grünordnung*
- Für die Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers werden gemäß Bebauungsplan „[...] gesonderte Regelungen getroffen.“

- 166 Unter die weiteren für die entsprechende Teilflächen geltenden Festsetzungen fallen solche zur Bauweise (geschlossene Bauweise) sowie zur Dachgestaltung (Satteldach, Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad).
Zudem wird gefordert solche Nebenanlagen, die auf den öffentlichen Raum wirken, nur auf der rückwärtigen Seite der Hauptgebäude errichtet werden dürfen.
Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.
Zusätzlich sind die Regelungen zur Gestaltungssatzung der Stadt vom 08.03.1999 zu beachten. Ergänzend werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung getroffen. Die Einfriedungen sind „offen“ mit einer Höhe von maximale 1,30 m auszuführen.
- 167 Der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung wird im Bereich der Flurstücke 30, 31, 34 (*nur kurzer Abschnitt im nordöstlichen Teil des Flurstücks*), 113 (*je eine Teilfläche in westlicher und südwestlicher Ecke des Flurstücks*), 119 (*zentraler und nördlicher Teil des Flurstücks*), 128 (*nur nördliche Ecke des Flurstücks*) der Flur 41 und das Flurstück 113 (*nur zentraler Abschnitt des Flurstücks*) der Flur 37 überplant.
- 168 Folgende Flächenfestsetzung werden vom Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung getroffen: Allgemeines Wohngebiet, private Verkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen, Wasserflächen.
- 169 Die privaten Verkehrsflächen sind mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ versehen worden.
Unter diese fallen die Haupteerschließungsachse des Baugebiets, die entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans verläuft, sowie eine Stichstraße, die von dieser nach Norden führt und in einem Wendehammer endet.
Die Verkehrsflächen besitzen eine Breite von 6 m. Der Wendehammer ist den Vorgaben entsprechend aufgeweitet.
- 170 Als die zulässigen Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet werden solche nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 + 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angegeben. Unzulässig sind § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO.
Zusätzlich werden Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung ausgeschlossen.
- 171 Die bauliche Dichte wird über Festsetzungen zur Grundflächenzahl, hier 0,3 sowie zur zulässigen Zahl an Geschossen, hier maximal drei, definiert. Ergänzend wird eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei 37,40 m über NHN.
Zusätzlich sind die Überschreitungsmöglichkeiten zur GRZ durch Anlagen nach § 19 BauNVO auf bis zu 15% beschränkt worden.
- 172 Auf den betroffenen Teilflächen des Bebauungsplans „Am Burggraben“ 1. Änderung werden von diesem die überbaubaren Grundstücksflächen einzig durch Baugrenzen definiert. Diese bilden zum einen ein Baufenster von 24,10 m zu 16,50 m und zum einen ein nach Süden offenes Baufeld aus. Bei letzterem wird durchweg ein Abstand von 5 m zur privaten Verkehrsfläche eingehalten. Ausnahme ist hier der Bereich direkt am Wendehammer, in dem kein Abstand eingehalten wird.
- 173 Die ebenfalls festgesetzte öffentliche Grünfläche ist entlang der südlich verlaufenden Haupteerschließungsachse angeordnet und mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ versehen worden.
Eine private Grünfläche ist, ohne Zweckbestimmung, im Bereich des Gewässerrandstreifens des Burggrabens im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt worden. Dieser Bereich ist frei von Gehölzen, Einfriedungen und baulichen Anlagen zu halten.
- 174 Der Verlauf des Burggrabens ist als Wasserfläche festgesetzt. Die Grenzen der Festsetzung orientieren sich dabei an den Flurstücksgrenzen zum Graben.
- 175 Neben der Erhaltung von fünf Einzelgehölzen im Norden (unmittelbar südlich des dortigen Baufensters) werden im Rahmen der gründerischen Festsetzungen je 300 m² Versiegelungen innerhalb der Baugebietsfläche ein Starkbaum sowie ein Obstbaum als Ausgleich gefordert.
Zudem ist ein dreireihiger Gehölzstreifen innerhalb der im nördlichen Bereich festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen umzusetzen. Eine weitere Heckenpflanzung ist entlang der Nordgrenze der öffentlichen Grünfläche nötig. Diese ist jedoch nur einreihig auszuführen.
- Sonstige Festsetzungen*
- Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung*
- Verkehrsflächen*
- Art der baulichen Nutzung*
- Maß der baulichen Nutzung*
- Umwelt / Grünordnung*

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken / vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang wird zudem gefordert, dass Zufahrten und Stellplätze nur in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden dürfen.

- 176 Anders als im zuvor betrachteten, durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ festgesetzten Mischgebiet sind die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit Neigungen zwischen 30 und 45 Grad zulässig.

Sonstige Festsetzungen

Für die Flächen der privaten Verkehrsflächen ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe einzutragen. Hinzu kommt eine „Achse“ in Verlängerung der nach Norden führenden Stichstraße, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit einzutragen ist.

Die Einfriedungen sind „offen“ mit einer Höhe von maximale 1,30 m auszuführen.

3.2.2 Stand Umsetzung Bebauungspläne

- 177 Die Flächen im vorliegend überplanten Teilbereich des Bebauungsplans „Am Burggraben“ werden fast ausschließlich als Parkplatz für den bestehenden Discounter genutzt. Es sind keine Gebäude vorhanden. Einzig die Grundmauern einer Ruine unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze.

*Bebauungsplan
„Am Burggraben“*

Die Nebenflächen des Parkplatzes außerhalb der Fahrspuren und einzelnen Stellplätze sind grün gestaltet / bepflanzt. Es sind drei Bäume vorhanden.

Im Nord befindet sich entlang der Grundstücksgrenze zur „Schloßstraße“ eine durchgehende Ziegelsteinmauer mit einer Höhe von ca. 2 m.

- 178 Versiegelungsgrad von 77 %, jedoch vorwiegend durch Stellplätze (Nebenanlagen und daher mit 15%iger Überschreitung möglich

Der Versiegelungsgrad innerhalb der betrachteten Fläche liegt bei ca. 77 %. Da dies überwiegend durch den Parkplatz zustande kommt und dieser als Nebenanlagen zum Discounter zu werten ist, greift die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ um 15 %. In der Folge bewegt sich die Versiegelung im Rahmen des Zulässigen.

- 179 Weitgehend finden sich keine Anwendungsfälle der geltenden Festsetzungen oder aber es liegen Abweichungen von diesen vor.

- 180 Im Südwesten der entsprechenden Fläche befindet sich die Haupteerschließungsachse des Baugebiets gegenwärtig in Umsetzung, da weiter südlich zwei Geschosswohnungsbauten als erste Bebauung errichtet werden.

*Bebauungsplan
„Am Burggraben“
1. Änderung*

Ansonsten besteht noch ein Wohnhaus samt Nebenanlagen aus früherer Nutzung der Flächen innerhalb des in Rede stehenden Bereichs. Dieses steht zwar auf der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsfläche, ist jedoch ohnehin nicht mehr in Nutzung und insgesamt als ruinös und abrisstreif zu bewerten.

- 181 Eine ca. 420 m² große Fläche wird durch hochbauliche Anlagen überdeckt. Hinzu kommt die in Aufbau befindliche Zuwegung im Südwesten. Die bestehenden Versiegelungen liegen damit deutlich im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen.

- 182 Ansonsten finden sich gegenwärtig keine Anwendungsfälle der geltenden Festsetzungen.

3.3 bislang unbeplante Flächen

- 183 Der gänzlich unbeplanter Bereich innerhalb des vorliegend betrachteten Geltungsbereichs umfasst die Flurstücke 113 (*Großteil des Flurstücks mit Ausnahme der westlichen und südwestlichen Ecke*), 119 (*nur östlichste Ecke*) der Flur 41 und die Flurstücke 80/6, 113 (*nur südlicher Teil des Flurstücks*), 114 der Flur 37.

Allgemeines

- 184 Die Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, die nicht durch die Bebauungspläne „Am Burggraben“ und „Am Burggraben“ 1. Änderung überplant werden, sind planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

*Bauplanungsrechtliche
Beurteilung*

Bereiche dieser Flächen waren aufgrund der Abgrenzung des Innenbereichs durch die rechtskräftige Klarstellungssatzung für die Stadt Storkow (Mark) und dem Nicht-Vorliegen eines Bebauungsplans oder anderweitiger Satzung bisher (noch nie) dem Innbereich zuzuordnen.

Für die restlichen Bereiche wurde der Status des Außenbereichs erst durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Am Burggraben" erzeugt.

- | | | |
|-----|--|------------------------|
| 185 | Im Bereich selbst bestehen trotz der planungsrechtlichen Einordnung als Außenbereich gem. § 35 BauGB Nutzungen in Form eines Discounters samt vorgelagertem Kundenparkplatz sowie ein brachgefallendes Wohngrundstück mit entsprechenden Ruinen / leerstehenden Gebäuden. | <i>Art der Nutzung</i> |
| 186 | Der Discounter besitzt ein Sortiment mit Ausrichtung auf die Nahversorgung und den Lebensmittelbereich auf. Mit in das Marktgebäude integriert und mit separaten Eingängen versehen, besteht eine Pfandrückgabe sowie Backshop. | |
| 187 | Weder die Gebäude noch die Freiflächen auf dem brachgefallenden Wohngrundstück werden noch aktiv genutzt. Die baulichen Anlagen dienen vorwiegend der Abstellung und Lagerung von Materialien und Werkzeugen. | |
| 188 | Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet ist im Durchschnitt relativ gering, aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsverteilungen im Detail aber sehr verschieden. | <i>Maß der Nutzung</i> |
| 189 | Das Marktgebäude des Discounters besitzt eine Gebäudegrundfläche von 1200 m ² und eine Verkaufsfläche von ca. 800 m ² . Das Gebäude ist in klassischer eingeschossiger Bauweise errichtet.

Der Kundenparkplatz sowie die weiteren Nebenanlagen und Verkehrsflächen haben eine Grundfläche von ca. 3000 m ² . | |
| 190 | Die nicht genutzten baulichen Anlagen auf dem brachgefallenen Grundstück weisen zusammen eine Grundfläche von ca. 300 m ² auf. Weitere bilanzierbare versiegelte Flächen liegen nicht vor.

Die Gebäude besitzen durchgehend nur ein Vollgeschoss. | |
| 191 | Einzelheiten zum Versiegelungsgrad können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden. | |
| 192 | Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. | <i>Baugrund</i> |

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

- 193 Die Eigentümergeellschaft des im Geltungsbereich befindlichen Lebensmitteldiscounters will das bestehende Angebot am Standort sowie dessen Präsentation modernisieren und erweitern. *Vorbemerkung*
- 194 Dazu ist ein Neubau für den Discounter unmittelbar neben dem bestehenden Gebäude auf einem bisher unbebauten Grundstück vorgesehen. Das Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum des Betreibers des Discounters.
Das bestehende Marktgebäude soll erhalten und für anderweitige Einzelhandelsnutzungen fortgenutzt werden.
- 195 Anders als im Falle der letzten Anpassung der Planungsziele bzw. der städtebaulichen Zielstellung für den Bereich des erweiterten Plangebiets wird im vorliegenden Fall keine Änderung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne vorgenommen. Vielmehr wird ein gänzlich neuer Bebauungsplan aufgestellt.
- 196 Der Vorhabenträger hat dazu ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet. *Fortschreibung
Gestaltungsplan*
Auf Grundlage des vorgelegten Entwicklungskonzepts hat die Stadt Storkow (Mark) entschieden das für den Bereich im Jahr 2023/2024 erarbeitete und beschlossene städtebauliche Gestaltungskonzept fortzuschreiben. Das darin forcierte Bebauungskonzept soll weitgehend beibehalten werden. Neu mit einbezogen wird der Neubau des Lebensmitteldiscounters sowie der Erhalt des bestehenden Gebäudes.
- 197 Der bisherige Gestaltungsplan sah die Neustrukturierung des „Innenbereichs“ der Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans „Am Burggraben“ vor. Zentraler Teil war die Neuordnung der bebaubaren Flächen und Anpassung der Verkehrsführung, um beides effizienter und zeitgemäßer zu gestalten.
Die im erarbeiteten Gestaltungskonzept enthaltene Haupteerschließungsachse führt von der Durchfahrt zwischen den beiden an der „Burgstraße“ gelegenen Discountern weiter in einem Bogen bis ins Zentrum und anschließend in Richtung Südwesten. Zusätzliche enthalten ist eine Stichstraße in Richtung Norden.
Beiderseits dieser geplanten Straßen sind Baugebietsflächen unter Einbindung eines bestehenden Wohnhauses angeordnet.
Am Kreuzungspunkt wurde eine öffentliche Grünfläche zur Umsetzung des am Standort geplanten öffentlichen Spielplatzes vorgesehen.
In Gestaltungsplan enthalten ist auch der Bereich, für den der Bebauungsplan „Am Burggraben“ aufgehoben werden sollte. Damit sollte bereits zum damaligen Zeitpunkt die Neuerrichtung eines Discounters vorbereitet werden.



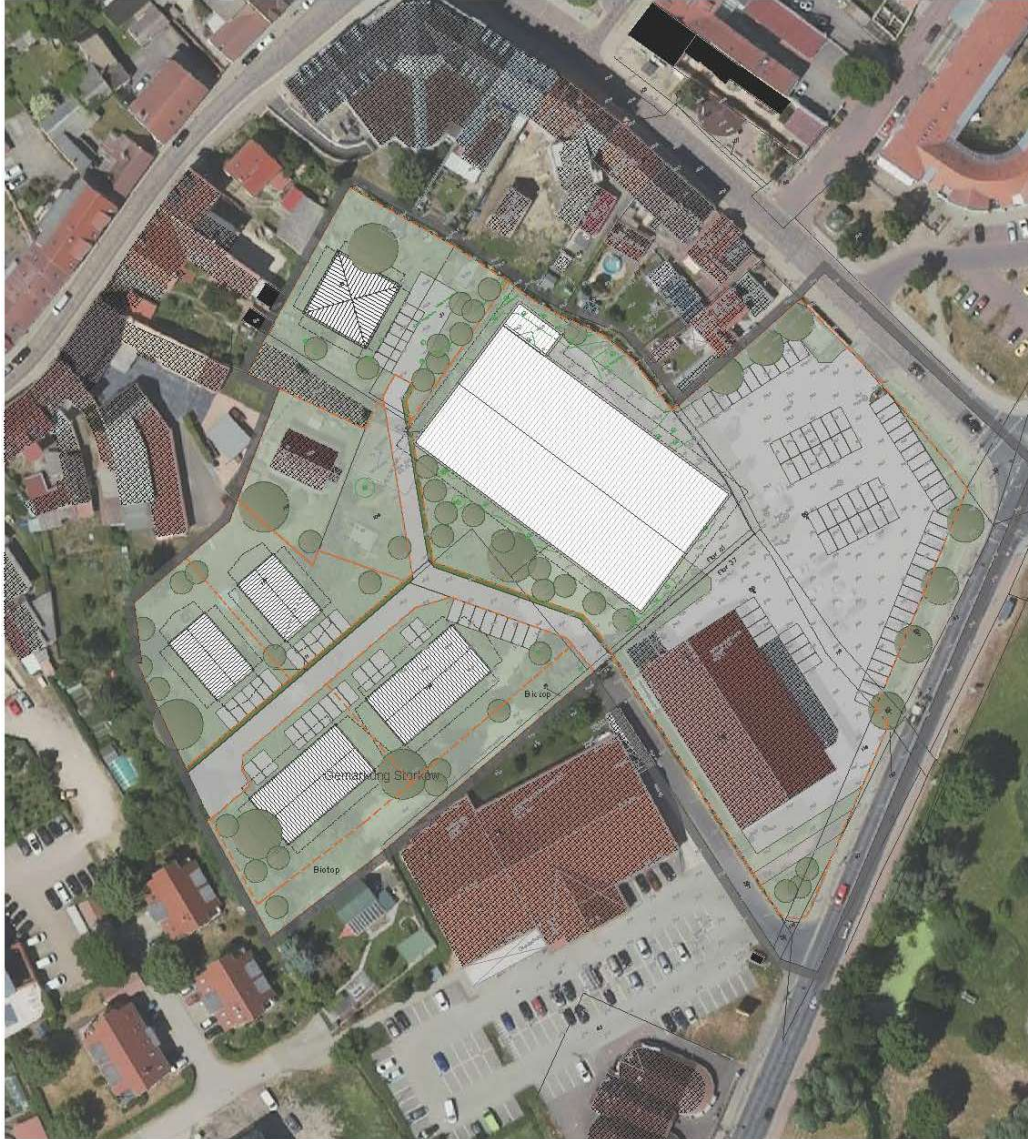
Gestaltungsplan zum
Bebauungsplan
„Am Burggraben“
1. Änderung

- 199 Durch die Fortschreibung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes werden in erster Linie der nördlichste der beiden Lebensmitteldiscounter an der „Burgstraße“, also östlich des der bisherigen Grenzen des Gestaltungskonzeptes, samt des dazugehörigen Parkplatzes in den Gestaltungsplan aufgenommen. Damit wird die Folge- bzw. Fortnutzung dieses Bereichs mit betrachtet.

Zudem wird für die vorher als Bereich zur Teilaufhebung gekennzeichnete Flächen nun der Neubau des Discounters berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird die nach Norden führende Stichstraße im Verlauf leicht angepasst, da die im bisherigen Gestaltungskonzept vorgesehene Fläche für die Errichtung des geplanten Neubaus des Discounters nicht ausreicht. Die grobe Ausrichtung der Stichstraße sowie der daran angrenzenden Baugebietsflächen bleibt aber erhalten.

200



fortgeschriebener
Gestaltungsplan zum
Bebauungsplan
„Einzelhandelsstandort
Schloßstraße“

- 201 Schwerpunkt der Inhalte des hier vorliegenden Bebauungsplans wird die Errichtung des Neubaus des Lebensmitteldiscounters sowie die Fortnutzung des bestehenden Gebäudes sein.
- 202 Daneben werden die Auswirkungen dieser Planungen auf die weiteren Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im erforderlichen Umfang mit betrachtet. Dies betrifft die Themenbereiche der Verkehrsflächen, der Baugebietsflächen, der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Wasserflächen.
- 203 Grundlage der zu treffenden Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans mit Bezug auf den Neubau des Lebensmitteldiscounters und die Fortnutzung des bestehenden Gebäudes sind die Planungen der Eigentümergesellschaft.

Schwerpunkt

Konzept vorliegend



Art der Nutzung

Maß der Nutzung

- 205 Mit dem Neubau des Markgebäudes nordwestlich des bestehenden Gebäudes wird der bestehender Lebensmitteldiscounter in diesen Neubau verlagert. Die für diesen Anlagen-typ typische Sortimentsausrichtung auf Nahversorgung / Lebensmittel bleibt erhalten.
- 206 Mit der Unterbringung eines Fachmarkt in dem bestehenden Marktgebäude soll der Einzelhandel in diesem zentralen Bereich der Stadt unweit des Marktplatzes ergänzt werden. Es soll dabei ein Markt mit Ausrichtung auf weitere zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Lebensmittel-Nahversorgung sowie nicht zentrenrelevante Sortimente entstehen.
- Im Umkehrschluss soll eine Ausrichtung auf Lebensmittelsortimente als Schwerpunkt des dort untergebrachten Einzelhandels ausgeschlossen werden.
- Als Ergänzung sollen kleinteilige eigenständige Angebote ermöglicht werden (z.B. Back-Shop, Imbiss). Eine solche Nutzung besteht bereits in Form eines Back-Shops, der an das bestehenden Marktgebäude angegliedert ist.
- 207 Insgesamt zeichnet sich somit ab, dass die beabsichtigten Nutzungen in diesem Teil der geplanten Baugebietsflächen am besten über ein Sonstiges Sondergebiet mit Ausrichtung auf den (großflächigen) Einzelhandel umzusetzen sind.
- 208 Auf den im Westen mit im Geltungsbereich liegende Bauflächen sollen die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Burggraben“ 1. Änderung beibehalten werden. Damit findet dort eine starke Ausrichtung auf das Wohnen statt.
- 209 Das an dieser Stelle gegenwärtig festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll fortgeführt werden.
- 210 Die aktuell geplante Verkaufsfläche für den Neubau des Lebensmitteldiscounters wird mit 1.300 m² angesetzt (in der finalen Festsetzung wird ein Wert von 1.500 m² bestimmt; siehe weitere Erläuterungen dazu unter Punkt 5.4.3). Insgesamt soll ein Marktgebäude mit 2.290 m² Grundfläche entstehen, wobei neben Lager- auch Anlieferungsflächen mit berücksichtigt werden.
- 211 Das bestehende Gebäude wird ohne maßgebliche Anpassungen fortgenutzt. Damit weist dies eine Grundfläche von insgesamt 1.450 m² auf. Die gegenwärtig genutzt Verkaufsfläche liegt bei einem Wert von 800 m².
- 212 Planungsrechtlich soll diesen Werten bei beiden Gebäuden noch ein gewisser Zusatz gewährt werden, um dem Bebauungsplan eine Flexibilität mitzugeben.
- 213 Bei dem Projekt ist die Grenze für die „Großflächigkeit“ von Handelseinrichtungen im Falle des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters eindeutig überschritten. Diese liegt ab einer Verkaufsflächen-Größe von 800 m² vor. Im Falle des Bestandsgebäudes bewegt sich die geplante Größe gerade so im Grenzbereich der Großflächigkeit.

- 214 Um Fehlentwicklungen zu verhindern soll im Bereich des geplanten Sondergebiets sowohl die maximale Grundfläche als auch die maximale Größe der Verkaufsfläche reguliert werden.
- 215 Der bestehende Markt weist nur ein Geschoss auf, der Marktneubau soll sich höhentech-
nisch an diesem orientieren.
- 216 Der bestehende Parkplatz zwischen dem Bestandsgebäudes des Discounters und der
„Schloßstraße“ wird fortgenutzt. Die gesamte Fläche des Kundeparkplatzes wird dabei
von den geplanten Einzelhandelsbetrieben gemeinsam genutzt. Es wird keine Aufteilung
des Kundenparkplatzes vorgenommen.
Eine wesentliche Vergrößerung der Grundfläche des Parkplatzes ist nicht vorgesehen.
Die aktuelle Anordnung der einzelnen Parkstände wird lediglich angepasst und unmittel-
bar vor dem Gebäude des Neubaus werden einzelne neue Parkstände angeordnet.
Die Gesamtfläche die vom Parkplatz, den Erschließungsflächen sowie Fahrradstellplät-
zen und Einkaufswagenboxen eingenommen wird, beträgt zukünftig 3.500 m².
- 217 Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird das in den bereits rechtskräftigen
Bebauungsplänen formulierte Ziel einer lockeren Bebauung beibehalten. In diesem Zuge
sind freistehende Gebäude mit einer geringen Bebauungsdichte je Grundstück vorgese-
hen.
- 218 Auch hinsichtlich der Höhe der Anlagen im Westteil des Geltungsbereichs werden die
bisherigen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Burggraben“ 1. Ände-
rung übernommen; es sind so bis zu drei Geschosse möglich.
- 219 Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben, gliedert sich jedoch in zwei Ebe-
nen mit unterschiedlicher Höhenlage. Die Flächen östlich bzw. nordöstlich der offenen
Wassergräben (Bereich des bestehenden Discounters samt Parkplatz) befinden sich auf
einer Höhe zwischen rund 37,90 m und rund 37,60 m ü. NHN. Die Flächen südwestlich
der offenen Wassergräben (bisher weitgehend unbebaute/brachgefallene Flächen) be-
finden sich auf einer Höhe von rund 37,00 m ü. NHN.
Der Grundstücksteil südwestlich der offenen Wassergräben, auf dem der Neubau des
Lebensmitteldiscounters errichtet werden soll, soll auf die Höhe des Bereichs des Park-
platzes angehoben werden. Damit wird eine einheitliche Nutzung der Gesamtfläche und
Zugänglichkeit des Marktes erreicht.
Die Randbereiche / Übergänge des anzuhebenden Baufeldes werden an den angrenzen-
den, dann tieferliegenden Bestand (geplantes Wohngebiet, Verkehrsflächen, Burggra-
ben) angepasst.
- 220 Damit einher geht die Verrohrung eines Teilabschnitts der beiden bestehenden Entwäs-
serungsgräben.
Zusätzlich zu dem bereits verrohrten Abschnitt des Burggrabens unter dem Parkplatz wird
der Bereich des von Süden in den Geltungsbereich führenden Entwässerungsgrabens
zwischen Überfahrt am Bereich der noch herzustellenden Haupteerschließungsachse des
Wohngebiets und der Einmündung in den Burggraben verrohrt.
Der Burggraben indes wird ab dem Abschluss der bestehenden Verrohrung, über die Ein-
mündung des weiteren Entwässerungsgrabens hinaus, bis auf Höhe des (außerhalb des
Geltungsbereichs liegenden) Flurstücks 11, Flur 37 in der Gemarkung Storkow ebenfalls
verrohrt.
Die Verrohrung wird baulich analog zur bestehenden Verrohrung unter dem Parkplatz
ausgeführt.

*Sonstige
Nutzungsaspekte*

4.2 Erschließung

- 221 Die bestehende Erschließung des Plangebiets wird weitgehend beibehalten/weiter ge-
nutzt.
- 222 Der bestehende Parkplatz zwischen dem Bestandsgebäudes des Discounters und der
„Schloßstraße“ wird zukünftig von beiden Märkten, dem neu gebauten Discounter und
dem zukünftigen Fachmarkt.
Eine Vergrößerung der Grundfläche des Parkplatzes ist nicht vorgesehen, jedoch werden
die einzelnen Parkboxen anders angeordnet.
- 223 Als Zufahrt zum Parkplatz wird die bestehende Ein- und Ausfahrt auf die nördlich verlau-
fende „Schloßstraße“ herangezogen.

*Verkehrliche
Erschließung
motorisierter Verkehr*

- Zusätzliche / neue Zufahrten von der „Burgstraße“ aus sollen ausgeschlossen werden.
- 224 Die im Westteil des Geltungsbereichs fortgeführten Bauflächen für den Wohnungsbau werden auch weiterhin, wie schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung bestimmt, durch die Haupteerschließungsachse erschlossen, die zwischen den beiden Marktgebäuden entlang der „Burgstraße“ entspringt. Die nördlichen Baugrundstücke werden durch die zusätzliche Stichstraße erschlossen.
- 225 Der Anlieferungsverkehr zum Discounter und zum Fachmarkt wird ebenfalls über den Kundenparkplatz und dessen Zufahrt von der „Schloßstraße“ zu den beiden Gebäuden geführt.
Eine Anlieferung von Seiten der einbezogenen Bauflächen für den Wohnungsbau und dessen Erschließungsstraßen soll ausgeschlossen werden.
- 226 Die Erreichbarkeit des Plangebiet über den ÖPNV wird über die nordöstlich gelegene Bushaltestelle „Storkow, Burg“ sichergestellt. *ÖPNV*
- 227 Die bestehende Zuwegung zum zukünftigen Fachmarkt und zum Neubau des Discounters für den Fuß- und Radverkehr über die nördlich angrenzende „Schloßstraße“ und die östlich angrenzende „Burgstraße“ bleibt erhalten. *Nicht motorisierter Verkehr*
Stellplätze für Fahrräder sind zukünftig vor den beiden Gebäude vorgesehen.
- 228 Die weiteren Bauflächen im Westen des Geltungsbereichs sind durch die dort geplanten neuen Erschließungsstraßen auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.
- 229 Analog zur verkehrlichen Erschließung wird auch die stadttechnische Erschließung weitgehend so fortgeführt, wie dies schon im Bestand der Fall ist. *Stadttechnische Erschließung*
Die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation findet über die bestehenden Netze statt.
- 230 Für die Anbindung des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters sind diesbezüglich ergänzende Leitungen und zusätzliche Anschlüsse im Bereich des Baugrundstücks notwendig.
Die Anbindung des bestehenden Gebäudes wird fortgenutzt.
- 231 Für den mit in den Bebauungsplan einbezogenen Baugebietsflächen westlich des Neubaus des Lebensmitteldiscounters, welche schon durch die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne vorgesehen sind, sind entsprechende Netze und Leitungen in den dort neu geplanten Verkehrsflächen notwendig.
Die grundsätzliche Umsetzbarkeit wurde bereits im Zuge der Aufstellung der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne geklärt.
- 232 Für diese Bereiche der privaten Wohngrundstücke ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst vorgesehen. *Niederschlagswasserversickerung*
Bei der Bemessung der notwendigen Größe der Verkehrsflächen ist die Umsetzung von Versickerungsanlagen bereits berücksichtigt worden.
- 233 Auch für den geplanten Neubau des Lebensmitteldiscounters ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, einschließlich der zusätzlichen Neben- und Verkehrsflächen, vor Ort über Versickerungsanlagen vorgesehen.
Genutzt wird dafür auch die notwendige Anhebung des Geländes im Bereich des Neubaus. Dadurch wird ein vergrößerter Abstand zum anstehenden Grundwasser erreicht.
- 234 Ebenfalls vorgesehen ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die angrenzenden Entwässerungsgräben. Bezogen wird sich hierbei auf die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Stadt Storkow (Mark) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.11.2024, die eine Einleitung in offene Gewässer zulässt.
- 235 Das im Bereich des bestehenden Marktgebäudes und des Parkplatzes anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand in das Abwassernetz bzw. die im Plangebiet bestehenden Entwässerungsgräben abgeleitet.
Dies soll für diese Bereich auch zukünftig fortgeführt werden.
- 236 Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz vorgesehen, wie es schon im Bestand der Fall ist. *Löschwasser / Brandschutz*
- 237 Die Abfallentsorgung der zukünftig zwei Einzelhandelseinrichtungen wird über den Anschluss an die kommunale Abfallentsorgung sichergestellt. Hierzu kann die Zufahrt von der „Schloßstraße“ weiter genutzt werden. *Abfallentsorgung*
Die zusätzlich mit einbezogenen Baugebietsflächen im westlichen Geltungsbereichsteil werden durch die dort geplanten Verkehrsflächen erschlossen.

4.3 Umweltkonzept

- 238 Im Rahmen des Bebauungsplans sind verschiedenste Pflanzmaßnahmen geplant, die sowohl gänzlich neu am Standort umgesetzt werden sollen, als auch solche, die schon bereits durch die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne am Standort vorgesehen waren. *Anpflanzungen*
- 239 Unter Letztere fallen die Einzelbaumpflanzungen auf den im Westteil des Geltungsbe-
reichs vorgesehen Wohngrundstücke. Diese dienen neben einem Ausgleich von Eingrif-
fen auch der Durchgrünung des Gebietes und sind dort seit dem Inkrafttreten des Bebau-
ungsplans „Am Burggraben“ vorgesehen.
- 240 Auf der Südseite des nun geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters sind im Zuge
des nun vorliegenden Bebauungsplans Einzelbaumpflanzungen innerhalb der dort veror-
teten Grünfläche vorgesehen.
Damit aufgegriffen wird eine bereits im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung
vorgesehen Eingrünung des bisher dort geplanten Spielplatzes.
- 241 Ebenfalls schon im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung vorge-
sehen ist eine Heckenpflanzung auf dem Flurstück 31, Flur 41. Hintergrund war schon
damals die Vorbereitung einer Eingrünung des geplanten Neubaus des Lebensmitteldis-
counters in Richtung Westen. Diese Anpflanzung wird ebenfalls übernommen.
- 242 Gänzlich neu geplant sind Baumpflanzungen im Bereich der nordöstlichen Geltungsbe-
reichsgrenze. Die Bäume sollen entlang der „Burgstraße“ angeordnet werden und dienen
der Einbindung des Parkplatzes in Richtung des Schlosses Storkow.
- 243 Neben den zuvor benannten Anpflanzungen sind zur Erbringung des nötigen Ausgleichs *Ersatzpflanzungen*
der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bodeneingriffe und der Fällungen bestehen-
der Gehölze auf dem Neubaugrundstück weitere Ersatzpflanzungen geplant. Diese wer-
den aufgrund des fehlenden Platzes im Geltungsbereich außerhalb dieses umgesetzt.
- 244 Zudem wird bei den weiteren Festsetzungen z.B. zum maximal zulässigen Überbauungs- *Bodenschutz*
grad insgesamt darauf geachtet, dass die Bodeneingriffe auf das benötigte Maß begrenzt
werden. Unbeachtlich bleiben „Aufschläge“, die der Erreichung planerischer Flexibilität
dienen.
- 245 Wie zuvor angesprochen wird die im bisher anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burg- *Grünflächen*
graben“ 1. Änderung enthaltene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“
nicht mehr weiter verfolgt. Hintergrund ist, dass der Standort im faktischen Hinterhof sich
als nicht sonderlich geeignet herausgestellt hat. Die Stadt prüft die Herrichtung eines öf-
fentlichen Spielplatzes außerhalb des Geltungsbereichs an zentralerer Stelle.
Die entsprechende Fläche wird, abgesehen von einem geringfügig abweichenden Zu-
schnitt, jedoch als private Grünfläche fortgeführt. Damit soll der grüne Charakter der Flä-
che unterstrichen werden, die an diesem Standort die oben erwähnten Baum- und He-
ckenpflanzungen aufnehmen soll.
- 246 Beibehalten wird zudem auch die im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung vorge-
gesehene private Grünfläche im Bereich des Gewässerrandstreifens entlang des Burg-
grabens. Diese dient der Freihaltung dieses Bereichs von baulichen Anlagen zur Gewäs-
serunterhaltung.
Der bereits definierte Abschnitt wird entlang des Burggrabens in Richtung Osten bis auf
Höhe des Flurstücks 110, Flur 37 fortgeführt. Dort beginnt der geplante verrohrte Ab-
schnitt des Grabens.
- 247 Bezüglich der Planungen zur Niederschlagswasserversickerung siehe die Ausführungen *Niederschlagswasser-*
unter dem Punkt der (stadttechnischen) Erschließung. *versickerung*
- 248 Für den auch zukünftig weiterhin offenen Abschnitt des Burggrabens im Geltungsbereich *Gewässerrandstreifen*
wird ein Gewässerrandstreifen gemäß Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des
Wasserhaushalts (WHG) berücksichtigt. Hintergrund ist die Einordnung als Gewässer
II. Ordnung, weshalb ein Abstand von 5 m zur Grabenoberkante eingehalten werden soll.
Für die Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereichs, die zuvor bereits durch den
Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung beplant worden sind, werden die dort be-
reits getroffenen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen übernommen.
- 249 Für die zukünftig verrohrten Abschnitte ist ein Gewässerrandstreifen nach Abstimmung
mit dem zuständigen Gewässerverband nicht erforderlich.

4.4 Ortsbild

- 250 Im Bereich der durch den Bebauungsplan fortgeführten Wohngrundstücke im Westen des Geltungsbereichs wird weiterhin eine offene Bauweise angestrebt. *Bauweise*
- 251 Die beiden Marktgebäude innerhalb des geplanten Sondergebiets sind ebenfalls als freistehende Baukörper vorgesehen. Beide halten dabei einen entsprechenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein.
Ein zusammenhängender Baukörper zwischen dem bestehenden Marktgebäude und dem geplanten Neubau des Lebensmitteldiscounters ist nicht geplant.
- 252 Gleichzeitig wird bei den Höhenfestsetzungen in beiden geplanten Baugebietskategorien darauf geachtet, dass sich die entsprechenden Baukörper in den Bestand und das lokale Ortsbild einfügen. Siehe dazu die Aussagen unter Punkt 4.1, „Maß der baulichen Nutzung“.
- 253 Werbeanlagen sollen mit Blick auf die Nähe zur historischen Innenstadt und zum Schloss Storkow bzw. den direkten Blickbeziehungen gerade vom Ostteil des Geltungsbereichs aus zum Schloss eingeschränkt und auf das Ortsbild nicht störende Werbeanlagen reduziert werden. Auch ortsfremde Werbeanlagen werden in diesem Zuge untersagt. *Werbeanlagen*
Um den unternehmerischen Anforderungen eines Lebensmitteldiscounters gerecht zu werden, wird dabei jedoch die Errichtung eines Werbepylons am Knotenpunkt „Schloßstraße“ / „Burgstraße“ ermöglicht. Auch hier werden jedoch genauere Vorgaben zur Größe und Ausführung getroffen.
- 254 Die unter dem Umweltkonzept (Punkt 4.3) benannten Baumpflanzungen entlang der „Burgstraße“ dienen der Einbindung des Grundstücks, insbesondere des Parkplatzes in das Ortsbild im Bereich des Knotenpunktes. Zudem wird durch diese eine Aufwertung und räumliche Ausbildung des Bereichs zwischen Marktplatz und Schloss Storkow erreicht. *Anpflanzungen*

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

255 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können. Weitere Festsetzungsarten werden gesondert im Kapitel „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zusammengefasst.

Vorbemerkungen

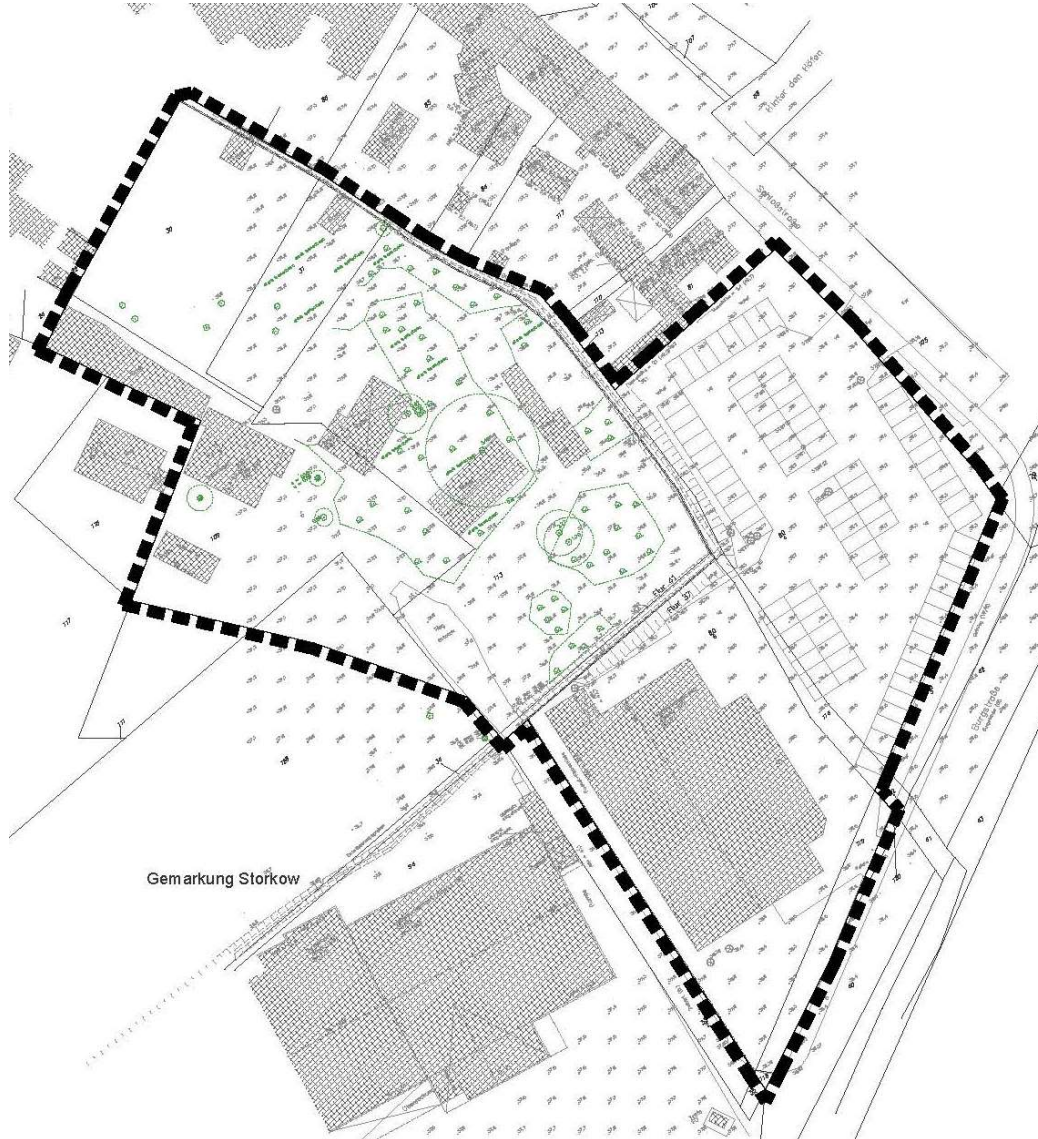
256

Planzeichnung

5.1 Geltungsbereich

257

Geltungsbereich



258 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen und Grünflächen.

Geltungsbereich

259 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- im Norden durch den Verlauf des Wassergrabens „Burggraben“ bzw. die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Bebauung an der „Schloßstraße“,
- im Nordosten durch die „Schloßstraße“ selbst,
- im Osten durch die „Burgstraße“,
- im Süden durch die bestehende, von der „Burgstraße“ ausgehende Stichstraße (zw. den beiden bestehenden Discountern),
- im Südwesten durch die über den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung und eine Linie in Verlängerung dieser und
- im Westen durch den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der „Rudolf-Breitscheid-Straße“.

260 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen.

261 Abweichend davon wird die Geltungsbereichsgrenze im Südwesten am Verlauf der im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung enthaltenen Erschließungsachse und eine gedankliche Verlängerung dieser in Richtung Westen festgemacht.

Hintergrund ist, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan die im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung enthaltene Stichstraße in Richtung Norden zu den auch hier vorliegend betrachteten Flurstücken 30 & 31 in ihrer Lage geringfügig angepasst werden muss. Dabei muss der Winkel des Straßenverlaufs verändert werden. Um die dafür nötigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit in die Planungen einzubeziehen, ist eine sinnvolle Linie zur Abgrenzung der Flächen gesucht worden. In der Folge wird die südliche Außengrenze der im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung festgesetzten Verkehrsfläche herangezogen und diese weiter in Richtung Westen verlängert.

262 Im erforderlichen Umfang werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, per Planeinschrieb **durch Koordinaten bestimmt**. *Koordinaten*

Die Koordinatenangabe verortet somit die getroffenen Festsetzungen in der Örtlichkeit und, um den Vollzug des Bebauungsplans zu sichern.

263	Punkt	Ostwert	Nordwert
	g1	427.038,95	5.789.770,06
	g2	427.013,54	5.789.779,02

5.2 Flächennutzung

264 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Verkehrsflächen
- Wohngebietsflächen
- Sondergebietsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen

5.3 Verkehrsflächen

265 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

Vorbemerkung

266 Im Bebauungsplan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

267 Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der Bebauungsplan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.

268 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben

Eigentum

Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

5.3.1 Art der Verkehrsflächen

269 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird überwiegend über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) der angrenzenden Straßen „Burgstraße“ und „Schloßstraße“ gewährleistet.

*Öffentliche
Straßenverkehrsfläche*

Diese Straßen sind öffentlich gewidmet.

270 Im vorliegenden Fall werden diese Verkehrsflächen jedoch nicht direkt festgesetzt.

Die örtlichen Verkehrsflächen werden durch die nordöstliche und die östliche Geltungsbereichsgrenze definiert, da diese dort gleichzeitig die äußerste Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche bildet.

An diesen Stellen wird durch die Festsetzung des Geltungsbereichs die Verkehrsflächen im Bereich der „Burgstraße“ und der „Schloßstraße“ definiert.

- 271 Im Südwesten des Geltungsbereichs wird zusätzlich eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bedarf und der Verlauf ergibt aus der Festsetzung zu Verkehrsflächen im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung, der an dieser Stelle überplant wird. Sie bildet die Haupteerschließungsachse für die Baugebietsflächen im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung. Ergänzt wird dieser Straßenzug durch eine Stichstraße in Richtung Norden, die ebenfalls bereits durch den bestehenden „Am Burggraben“ 1. Änderung festgesetzt wird. Die Stichstraße soll jedoch, anders als die Haupteerschließungsachse, in ihrer Lage leicht angepasst werden.
- 272 Beide Straßenzüge werden im „Am Burggraben“ 1. Änderung als **private Straßenverkehrsflächen** mit der **Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“** festgesetzt. Diese Widmung der Verkehrsflächen soll fortgeführt werden.
- 273 Für die einwandfreie Bestimmung der Lage der Verkehrsflächen werden Koordinaten für Eckpunkte der privaten Verkehrsflächen definiert. Mithilfe dieser Eckpunkte und der in der Planzeichnung dargestellten Breiten bzw. Tiefen der Verkehrsflächen lässt sich die Lage der Flächen genau bestimmen:
- | Punkt | Ostwert | Nordwert |
|-------|------------|--------------|
| v1 | 427.011,47 | 5.789.827,47 |
| v2 | 427.004,10 | 5.789.817,53 |
| v3 | 427.000,60 | 5.789.812,60 |
| v4 | 427.000,79 | 5.789.811,86 |
| v5 | 427.009,10 | 5.789.786,94 |
- 275 Ergänzend kommt die Festsetzung einer weiteren privaten Straßenverkehrsflächen im äußersten Süden des Geltungsbereichs hinzu. Mit Hilfe dieser soll der bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Bedarf zur Herrichtung einer fußläufigen Verbindung / Abkürzung von der nördlichen „Burgstraße“ zu den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Einzelhandelsnutzungen bedient werden. Dazu wird eine 2,5 m breite **private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“** innerhalb der dortigen privaten Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine direkte Wegebeziehung geschaffen und das Umlaufen der Grundstücksspitze vermieden bzw. das schon praktizierte Überschreiten des Baugrundstücks aufgegriffen.
- 276 Die Lage der Verkehrsfläche innerhalb der privaten Grünfläche wird in der Planzeichnung durch entsprechende Bemaßung definiert.
- 277 Bereits der bisher anzuwendende Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung sieht zudem eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in der Verlängerung des Stichwegs in Richtung Norden, der von der Haupteerschließungsachse des Quartiers aus geht, vor.
- 278 Diese Verbindungen stellt eine direkte Vernetzung des Nordens des Geltungsbereichs mit dem nördlich gelegenen Marktplatz her und ermöglicht so ein vielfältige Durchwegung innerhalb dieses zentralen Baufelds im Stadtzentrum für die Öffentlichkeit. Die Erfüllung dieser Funktion soll auch weiterhin gesichert werden.
- 279 Um eine einheitliche Bestimmung der im Plan vorgesehenen Fußwege vorzunehmen, wird diese bisher über die Fläche zur Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesicherte Wegeverbindung im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls als private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.
- 280 In diesem Zuge wird der Verlauf des Weges angepasst und in einer Winkelform entlang der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets und der südlichen Grenze der Wasserfläche zum Burggraben geführt. Durch diese Verlegung durchschneidet der Weg zukünftig das Baugebiet nicht mehr.

*Private
Straßenverkehrsfläche
„verkehrsberuhigter
Bereich“*

*Koordinatenpunkte
Eckpunkte*

*Private
Straßenverkehrsfläche
„Fußweg“*

5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

- 281 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück. Im Bebauungsplan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie

- 282 Wie weiter oben beschrieben, werden im vorliegenden Fall die öffentlichen Verkehrsflächen, die in Form der Straßenzüge der „Burgstraße“ und der „Schloßstraße“ vorliegen, durch die nordöstliche und östliche Geltungsbereichsgrenze definiert.
- Die entsprechenden Geltungsbereichsgrenzen in Richtung Westen und Norden bilden damit auch die Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
- Auf eine separate zeichnerische Festsetzung wird mit Blick auf die bessere Lesbarkeit des Plans verzichtet.

5.3.3 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- 283 Neben den örtlichen Verkehrsflächen sollen zudem auch die Bereiche definiert werden, in denen Ein- und Ausfahrt zum Sonstigen Sondergebiet ausgeschlossen werden.
- 284 Eine solche Festsetzung kann ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen werden.
- 285 Mit dieser Festsetzung sollen Ein- und Ausfahrten zur geplanten Agglomeration der beiden geplanten Einzelhandelseinrichtungen an Stellen von angrenzenden Verkehrsflächen aus verhindert werden, die sich nicht für solche Zufahrten eignen.
- Ausschluss Ein- und Ausfahrten*
- Hintergrund ist zum einen die Vermeidung von Lärmimmissionen, die mit den Zu- und Abfahren von Kunden und mit dem Anlieferungsverkehr verbunden sind und sich negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken.
- Zum anderen wird so die Führung der benannten Verkehre über geplante Verkehrsflächen verhindert, die nicht für die dabei zu erwartenden Verkehre und Verkehrsmengen nicht geeignet wären.
- 286 Gemäß Planungskonzept soll auch zukünftig für den Kunden- und den Anlieferungsverkehr der Bereich der bestehenden Zufahrt an der „Schloßstraße“ genutzt werden.
- 287 In der Folge werden Ein- und Ausfahrten zu der als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche von der westlich dieser geplanten Stichstraße (private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“) sowie der östlich des Geltungsbereichs gelegenen „Burgstraße“ ausgeschlossen.
- Aufgrund des geplanten Endausbaus und der lokalen Bestandssituation werden Ein- und Ausfahrten zum Sonstigen Sondergebiet zudem von der schon bestehenden Straße zwischen dem bestehenden Marktgebäude und dem südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.
- 288 Ausgeschlossen werden Ein- und Ausfahrten auch im ersten Abschnitt der „Schloßstraße“, ausgehend vom Kontaktpunkt der „Schloßstraße“ und der „Burgstraße“. Der Ausschluss gilt bis zu einem Abstand von 18 m von einem der südöstlichen Grenzpunkte der Grenzlinie zwischen den Flurstücken 80/4 und 105 (siehe Planzeichnung).
- 289 Die Festsetzung wird rein zeichnerisch unter Verwendung des Planzeichens 6.4. der Planzeichenverordnung vorgenommen.
- Festsetzung
Ausschluss Ein- und Ausfahrten*

5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkungen

- 290 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Rechtsgrundlagen*
- 291 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.
- 292 Im vorliegenden Fall werden folgende Baugebiete im Geltungsbereich festgesetzt:
- Aufteilung Baugebiete*
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO,
 - Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO.
- 293 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.
- Unzulässigkeit im Einzelfall*
- Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

294 Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

295 Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu.

*Modifizierung des
Nutzungskatalogs*

296 Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

297 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

298 Der genaue Regelungsbedarf in den einzelnen geplanten Baugebieten wird in den nachfolgenden Gliederungspunkten dargelegt.

299 Abschließend zu jedem Erläuterungsabschnitt für die einzelnen Baugebietskategorien werden die allgemein zulässigen (z) sowie, wenn vorhanden, die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt.

Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

300 Das jeweilige festgesetzte Baugebiet ist Teil des entsprechenden sich außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzenden Baugebietes. Diese Tatsache kann bei der Beurteilung von Baugesuchen u. U. von Bedeutung sein.

Gebietsbegriff

Bei der Prüfung, ob ein Baugebiet noch seine Zweckbestimmung bewahrt, sind alle räumlich mit dieser Fläche in Verbindung stehenden Teilflächen etwa gleicher Nutzungsart zu betrachten. Einzubeziehen ist das B-Plan-Gebiet und damit die räumlich in Verbindung bestehenden Flächen anderer B-Pläne oder der unbeplanter Bereiche.

5.4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

301 Der vorliegende Bebauungsplan überplant in der Westhälfte Flächen, für die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung Baugebietsflächen, genauer ein Allgemeines Wohngebiet (WA), festgesetzt werden.

302 Diese Art der Nutzung soll für die entsprechenden Flächen auf zukünftig beibehalten werden. Einzig der genaue Zuschnitt der Flächen und damit auch deren Gesamtgröße verändert sich durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Folge der Anpassung des Verlaufs der geplanten Stichstraße.

303 Die Festsetzungen zur Art der Nutzung bzw. den einzelnen Nutzungsarten sollen sich nicht ändern. Die Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Insbesondere stark verkehrserzeugende Nutzungen sollen aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich ausgeschlossen werden.

Es entfallen daher gegenüber des zugrundliegenden Nutzungskatalogs des § 4 der Baunutzungsverordnung alle vorrangig gewerblichen Nutzungen. Die Nutzungsart der Beherbergungsbetriebe wird als dem Wohnen ähnliche Nutzungsart allgemein zugelassen.

304 Die Festsetzung für das WA-Gebiet ist durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung bisher wie folgt gefasst worden:

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

305 Dieser Katalog der zulässigen Nutzung wird unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

306 Damit ergibt sich für die als WA festgesetzten Flächen folgende Auflistung zulässiger Nutzungen:

Aufgelistet sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen gemäß dem § 4 BauNVO (Regulierung Art der Nutzung im WA-Gebiet) sowie für die festgesetzten WA-Gebiete tabellarisch zusammengestellt.

Art der Nutzung	§ 4 BauNVO		festgesetztes WA-Gebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden	X				X
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften	X				X
Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe	X				X
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X	X		
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X			X
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X			X
Tankstellen		X			X

308 Die textliche Festsetzung wird daher wie folgt gefasst:

309 1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 & 1 Abs. 5 & 6 BauNVO

**Festsetzung
Art der Nutzung
Allgemeines
Wohngebiet**

5.4.3 Sonstiges Sondergebiet (SO)

5.4.3.1 Vorbemerkung

310 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. Sonstiges Sondergebiet

311 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.

312 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.

- 313 In der Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO sind für die Zweckbestimmung u. a. „Ladengebiete“ und „Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ aufgeführt. *SO großflächiger Einzelhandel*
- 314 Ziel der Planung ist es, u. a. Baurecht für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu schaffen.

5.4.3.2 Zweckbestimmung

- 315 Im vorliegenden Fall sind die planerischen Ziele optimal zu verwirklichen, wenn ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort“ festgesetzt wird. *Vorbemerkung*
- 316 Der Begriff umschreibt grundsätzlich die Zielrichtung der Entwicklung des Standortes entsprechend dem formulierten Planungskonzept.
- 317 Die Zweckbestimmung wird als textliche Festsetzung präzisiert. Die Kurzbezeichnung ausschließlich in der Planzeichenerklärung ist noch nicht hinreichend.
- 318 Ziel der Planung ist, wie unter Punkt 4 dieser Begründung dargelegt, die Schaffung der Voraussetzungen zur Errichtung eines Neubaus für den bestehenden Discounters unmittelbar neben dem aktuellen Marktgebäude.
- 319 Für dieses Bestandsgebäude soll gleichzeitig ebenfalls die (Fort-)Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden. Aufgrund der bestehenden Größe des Gebäudes, dessen Verkaufsflächengröße gerade so an der Grenze der Großflächigkeit liegt, ist es vorliegend notwendig an dieser Stelle auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.
- Für das bestehende Marktgebäude wird dabei, anders als im Falle des Neubaus keine Ausrichtung auf die Lebensmittel- Nahversorgung angestrebt.
- 320 Aufgrund dieser gegenläufigen Ausrichtungen wirken beide Einzelhandelseinrichtung in unterschiedlichen Sortimenten. Ein einheitlicher Charakter wird im Sondergebiet somit nicht ausgebildet.
- Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird daher nicht mit einem bestimmten Sortiment verbunden.
- 321 Folglich ergibt sich für die Zweckbestimmung folgende Festsetzung:
- 322 **2. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben.** *Festsetzung Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort“*
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
- 323 Die zulässigen Nutzungen und Sortimente werden erst in einem zweiten Schritt bestimmt. Siehe dazu den nachfolgenden Punkt zu den „zulässigen Nutzungen“. *Sortiment konkret*
- 324 Auch die Definition und Abgrenzung zur Großflächigkeit ist dem nachfolgenden Punkt zu entnehmen. *Großflächigkeit*
- 325 Um die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Teilbereiche des Sonstigen Sondergebiets unterschiedlich bestimmen zu können und so die entsprechenden Auswirkungen steuern zu können, wird das **Sonstige Sondergebiet** in die **Teilflächen TF 1 und TF 2** unterteilt. *Unterteilung Sondergebiet*
- 326 Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes und sichert das Einfügen der Vorhaben in das auch durch schutzbedürftige Nutzungen geprägte Umfeld. *Störgrad*
- Nächtliche Störungen und solche am Wochenende finden in der Regel nicht statt. Ausnahmen bilden evtl. stattfindende verkaufsoffene Sonntage in geringer Anzahl im Laufe des Jahres.
- Das maßgebliche Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen entspricht dem von Allgemeinen Wohngebieten.

5.4.3.3 zulässige Nutzungen

- 327 Auf der Grundlage der Zweckbestimmung bestimmen die Festsetzungen zur Art der Nutzung den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und/oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen. *Vorbemerkung*
- 328 Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zulässig und im vorliegenden Fall auch erforderlich, die Art der Nutzung näher zu konkretisieren, also den Anlagentyp zu bestimmen, um das Planungsziel zu erreichen.
- Der Anlagentyp wird dabei hinsichtlich des Sortiments und der raumordnerischen bzw. städtebaulichen Wirkung (Großflächigkeit) näher bestimmt.

- 329 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Großflächigkeit ist eine eigenständige Anwendungsvoraussetzung, die von vornherein diejenigen Einzelhandelsbetriebe und Läden ausklammern soll, die nach ihrer Größe typischerweise der wohnungsnahen Versorgung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 6 BauNVO dienen. *Großflächigkeit*
- Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze zur Großflächigkeit beginnt gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche (siehe BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).
- 330 Gemäß dieser Definition ist der gemäß Planungskonzept geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters aufgrund der anvisierten Verkaufsfläche klar als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen.
- Die Größe der bestehenden Verkaufsfläche innerhalb des Bestandsgebäudes, was gemäß Planungskonzept so fortgenutzt werden soll, liegt mit einer Größe von 800 m² genau auf der Grenze der Großflächigkeit. Geringfügige Anpassungen an der Verkaufsfläche, z.B. durch zusätzliche Verkaufsflächen im Außenbereich oder aber durch Vergrößerung der Sozialräume im Inneren, kann zu einer Über- oder aber Unterschreitung der Grenze der Großflächigkeit führen.
- Im hier eine unnötige Härte zu vermeiden, soll der Bereich des Bestandsgebäudes für großflächige und nicht-großflächige Nutzungen geöffnet werden.
- 331 In der Zweckbestimmung zum Sonstigen Sondergebiet wurde bisher noch keine Einschränkung hinsichtlich des zulässigen Sortiments vorgenommen. Dies hat den Hintergrund, dass gemäß Planungskonzept zum einen ein Lebensmittel-Discounter und zum anderen ein Fachmarkt geplant sind. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihres Sortimentes grundlegen. *Sortimente*
- 332 Grundlage der Bestimmung der zulässigen Sortimente ist die für die Stadt Storkow (Mark) anzuwendende Sortimentsliste. Diese ergibt sich aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020“ mit Stand vom 24. November 2020, welches von der CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrage der Stadt erarbeitet worden ist.
- 333 Unter Punkt 11.3 dieses Konzepts wird die folgende Sortimentsliste definiert:

WZ-Nummer	Zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	
52.11/52.23	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.3	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.47	
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	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Sortimentsliste Stadt Storkow (Mark)

Zentrenrelevante Sortimente (für die Nahversorgung)

Quelle: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020“, CIMA Beratung + Management GmbH, Punkt 11.3

335

WZ-Nummer	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
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

**Sortimentsliste Stadt
Storkow (Mark)**
**Nicht-zentrenrelevante
Sortimente**

Quelle: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020“, CIMA Beratung + Management GmbH, Punkt 11.3

336 Um ungewollte Entwicklungen oder Ansiedelungen und damit negative Auswirkungen auf den städtischen Einzelhandel ausschließen zu können, sollen die im Sondergebiet bzw. in dessen einzelnen Teilflächen zulässigen Sortimente anhand der Sortimentsliste der Stadt eingeschränkt werden.

337 Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020“ definiert neben der Sortimentsliste unter Punkt 11.4 auch Ansiedlungsleitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

**Ansiedlungsleitlinien für
die zukünftige
Einzelhandels-
entwicklung**

Gemäß Leitlinie 1 ist die Ansiedlung, Modernisierung und Erweiterung von Betrieben mit ‚zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung‘ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig. Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt soll nach der Leitlinie 1 sogar ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden.

Die Leitlinie 3 bestimmt, dass keine zusätzlichen Sonderstandorte, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nicht ausgewiesen werden sollen. Solche Sortimente sollen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur kleinflächig umgesetzt werden.

338 Unter gemeinsamer Beachtung der unter Punkt 4 formulierten Planungsziele, der im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Storkow (Mark) 2020“ formulierten Sortimentsliste sowie der zuvor benannten Ansiedlungsleitlinien ergibt sich folgende Definition der zulässigen Sortimente in den beiden Teilflächen des festgesetzten Sondergebiets:

339 Der in der Teilfläche TF 1 geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters dient typischerweise nahversorgungsrelevanter Sortimente mit Schwerpunkt auf Nahrungsmittel und Getränke. Dieses Angebot der Grundversorgung wird bei solchen Handelseinrichtungen durch weitere Sortimente im Bereich der Nahversorgung erweitert und durch weitere Sortimente mit einem zentrenrelevanten Bezug ergänzt / vervollständigt.

Teilfläche TF 1

340 Beim Abgleich mit der Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) wird deutlich, dass damit die Sortimentsgruppe „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ das primäre Angebot bilden.

Ergänzt wird diese Gruppe durch die weiteren Sortimentsgruppen der zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung gemäß Sortimentsliste wie z.B. „Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf“ (weitere siehe Abbildungen zur Sortimentsliste oben).

Klassischerweise wird dieses Angebot bei Lebensmitteldiscountern durch Sonder- oder Saisonangebote z.B. im Bereich der Sortimentsgruppen „Textilien“, „Bekleidung“, aber auch „Spielwaren“ oder „Blumen, Pflanzen und Saatgut“ ergänzt.

341 Den Schwerpunkt des angebotenen Sortiments bieten dabei jedoch eindeutig die Sortimentsgruppen im Bereich der Nahversorgung. Sonstige zentrenrelevante Sortimente nehmen dagegen nur einen untergeordneten Teil der Gesamtverkaufsfläche ein.

342 Daraus ergibt sich insgesamt folgende Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen im Bereich der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets:

343 **3. In der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) zulässig. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) sind auf insgesamt maximal 49 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig.**

**Festsetzung
Art der Nutzung
Sonstiges
Sondergebiet –
Teilfläche TF 1**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

344 Gemäß Planungskonzept soll mit der Unterbringung eines Fachmarkts in dem bestehenden Marktgebäude (Teilfläche TF 2) soll der Einzelhandel in diesem zentralen Bereich der Stadt unweit des Marktplatzes ergänzt werden. Es soll dabei ein Markt mit Ausrichtung auf weitere zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Nahversorgung sowie nicht zentrenrelevante Sortimente entstehen.

Teilfläche TF 2

345 Ganz im Gegensatz zum geplanten Neubau des Lebensmitteldiscounters ist damit explizit keine Ausrichtung auf ein Lebensmittelsortiment vorgesehen.

346 Vielmehr wird ein Fachmarkt mit Sortimenten im nicht nicht-zentrenrelevanten Bereich anvisiert. Hintergrund ist das Erhebungsergebnis der Untersuchung des Einzelhandelsbestands im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Storkow gemäß Einzelhandelskonzept. Darin wird nur ein sehr geringer Anteil von Sortimentsgruppen des nicht-zentrenrelevanten Sortiments an der Gesamtverkaufsfläche festgehalten.

347 Auch im Falle des in der Teilfläche TF 2 geplanten Fachmarktes soll jedoch eine Ergänzung dieses Hauptsortiments mit Angeboten und Sortimentsgruppen aus dem sonstigen zentrenrelevanten Bereichs ermöglicht werden.

Dies geschieht zum einen mit Blick auf die markttypischen Angebotsstrukturen solcher geplanten Fachmärkte, die das angebotene Hauptsortiment im nicht-zentrenrelevanten Bereich mit entsprechenden Produkten und Waren ergänzen. Zum anderen soll mit einer „Öffnung“ gegenüber des sonstigen zentrenrelevanten Sortiments jedoch auch der Lage im zentralen Versorgungsbereich und der damit verbundenen Versorgungsfunktion Rechnung getragen werden.

348 Daraus ergibt sich insgesamt folgende Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen im Bereich der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets:

349 **4. In der Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiets sind großflächige sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung, sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) zulässig. Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Sortimentsgruppe „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) sind auf maximal 30 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig.**

**Festsetzung
Art der Nutzung
Sonstiges
Sondergebiet –
Teilfläche TF 2**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

5.4.3.4 Verkaufsfläche

350 Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zudem zulässig, die Art der Nutzung dahingehend näher zu konkretisieren, den Anlagentyp durch das Begrenzen der Verkaufsfläche festzusetzen.

**Begrenzen der
Verkaufsflächengröße**

351 Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (wie z. B. bei einer Fleisch-Theke mit Bedienung durch Geschäftspersonal) einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf.

352 Im vorliegenden Fall soll die Verkaufsfläche als totaler Wert bestimmt werden. Dieser ist dabei auf jeden einzelnen innerhalb des entsprechenden Baugebiets bzw. dessen Teilflächen zu errichtenden Einzelhandelsbetrieb anzuwenden.

Es wird keine maximale Gesamtverkaufsfläche für das Baugebiet bzw. dessen Teilflächen festgesetzt.

353 Wie im zuvor benannten Abschnitt zu den „zulässigen Nutzungen“ beschrieben, sind im für die Umsetzung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen festgesetzten Sonstigen Sondergebiet, abhängig von der Teilfläche, nur großflächige oder großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe geplant.

354 Innerhalb der Teilfläche TF 1 ist gemäß Planungskonzept ein Neubau für den Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² geplant. Auch im Planungskonzept beschrieben wird, dass dieser Wert planungsrechtlich mit einem geringfügigen „Puffer“ versehen werden soll, um dem Bebauungsplan eine geringfügige Flexibilität mitzugeben. In Folge dessen wird eine Verkaufsflächengröße von maximal 1.500 m² für geplanten Einzelhandelseinrichtungen bestimmt.

*Sonstiges Sondergebiet
Teilfläche TF 1*

355 Damit werden großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Schwelle bei 800 m liegt (siehe Definition unter Punkt 5.4.3.3), ermöglicht. Einzelhandelsbetriebe mit einer geringeren Verkaufsfläche sind grundsätzlich zulässig, jedoch sind dabei die Festsetzungen zur Art der Nutzung zu beachten, die in der Teilfläche TF 1 nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulassen.

Aufgrund dessen ergibt sich eine Mindest-Verkaufsflächengröße von 800 m² je Einzelhandelsbetrieb.

356 Im Gegenzug dazu ist innerhalb der Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiets eine Fortnutzung des bestehenden Marktgebäudes in Form eines Fachmarktes geplant. Zur Umsetzung dieses sind gemäß Planungskonzept 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Da auch für diesen Markt im Planungskonzept ein geringfügiger „Puffer“ vorzusehen ist, wird die maximale Verkaufsflächengröße auf 1.000 m² bestimmt.

*Sonstiges Sondergebiet
Teilfläche TF 2*

In der Folge sind auch innerhalb der Teilfläche TF 2 Einzelhandelsbetriebe mit über 800 m² Verkaufsfläche und damit großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

357 Zur weiteren Definition der zulässigen Art der Nutzung ergibt sich folgende Festsetzung:

358 **5. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets darf die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Teilfläche TF 1 1.500 m² und innerhalb der Teilfläche TF 2 1.000 m² nicht überschreiten.**

***Festsetzung
Begrenzen der
Verkaufsflächengröße***

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

5.4.4 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

359 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat und baugebiets-übergreifend behandelt werden.

360 Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Stellplätze und Garagen

Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich (lediglich überbaute) Stellplätze sind.

361 Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in Allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Eine Einschränkung dieser Regelung ist im (bisher) für das Allgemeine Wohngebiet anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung nicht enthalten. Daher ergibt sich hier kein Regelungsbedarf.

362 Aufgrund dessen, dass in § 12 BauNVO keine Einschränkungen für Sonstige SO-Gebiete sowie Urbane Gebiete vorgesehen sind, wären dort auch Stellplätze und Garagen zulässig, die nicht mit dem Bedarf des Gebietes im Zusammenhang stehen.

363 Da das ermöglichte Stellplatzangebot im Bereich des festgesetzten Sondergebiets den Bedarf der Handelseinrichtung ohnehin lediglich ausreichend decken kann, ist im konkreten Fall eine Fremdnutzung nicht zu erwarten.

Auch ein „Missbrauch“ des Stellplatzes im Falle einer Aufgabe des Standortes durch den Handel würde bei einer Weiternutzung der Stellplätze zu keinen Beeinträchtigungen führen.

364 Von den Regelungsinhalten des § 12 BauNVO abweichende Bestimmungen sind folglich auch bei dem Sonstigen Sondergebiet nicht notwendig.

365 Jedoch wird im Weiteren eine Festsetzung zur Verortung der Stellplätze im Geltungsbereich vorgenommen. Dies wird unter Punkt 5.7.2 dieser Begründung beschrieben.

- 366 Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach dem Regelfall des § 13 BauNVO nur in den Baugebieten nach §§ 2–9 BauNVO zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*
Gleichsam betrifft die Regelung für Ferienwohnungen im § 13a BauNVO die Baugebiete nach §§ 2–7 und 10 BauNVO; also alle Baugebiete mit Wohn- und Mischnutzung sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen.
- 367 Für die Kategorien „Freie Berufe“ und „Ferienwohnungen“ trifft der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung, deren Flächen überplant werden, für das Allgemeine Wohngebiet keine von der BauNVO abweichenden oder besonderen Regelungen. Dies wird so auch für den hier vorliegenden Bebauungsplan beibehalten.
- 368 Beide Nutzungen sind im Sonstigen Sondergebiet gemäß BauNVO nicht zulässig. Vorliegend wird keine davon abweichende Regelung getroffen.
- 369 Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind wiederum in allen Baugebieten zulässig. *sonstige Nebenanlagen*
Die dort genannten Anlagen werden im vorliegenden Fall (überwiegend) nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen, weshalb keine grundsätzlichen Abweichungen zum gesetzlich normierten Standardfall bestehen.
- 370 Die einzige Ausnahme bilden die unter die Nebenanlagen fallende Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung (gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Diese werden für das Allgemeine Wohngebiet durch den anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen. *Ausschluss Anlagen Kleintierhaltung*
Mit Blick auf die urbane Lage des Plangebiets und den mit diesen Anlagen einhergehenden, wenn auch geringen, Emissionen soll an dieser Regelung auch zukünftig festgehalten werden.
Daraus ergibt sich folgende Festsetzung:
- 371 **6. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.** *Festsetzung Ausschluss Anlagen Kleintierhaltung*
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 2 & 4 BauNVO

5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 372 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 373 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 374 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 375 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung Gliederung*
- 376 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*
- 377 Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität in weiten Teilen des Geltungsbereichs nicht wesentlich verändert werden.
So ist gemäß Planungskonzept der Erhalt des bestehenden Marktgebäudes geplant. Auch soll der vorhandene Parkplatz beibehalten werden. Bei letzterem ist lediglich eine geringfügige Erweiterung im Rahmen der Umstrukturierung der einzelnen Parkstände vorgesehen.
Auch das schon durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung festgesetzte, in Teilflächen mit einbezogene Allgemeine Wohngebiet soll in der bisherigen Nutzungsintensität übernommen werden. Dazu wird trotz geringerer Baugebietsfläche die selbe GRZ festgesetzt.
- 378 Eine deutliche Intensivierung des Nutzungs- bzw. Überbauungsgrades findet auf den bisher brachliegenden und nicht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung überplanten Geltungsbereichsteilen statt.
Durch den an dieser Stelle vorgesehenen Neubau für den Discounter findet eine umfangreiche Neuinanspruchnahme statt.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

379 Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu.

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

380 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird einen Teil der geplanten Baugebietsflächen durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

381 Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird vorliegend für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets herangezogen.

Dies geht auf die bestehenden Regelungen des für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung und das unter Punkt 4 formulierte Planungskonzept zurück. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ fest, welche so auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden soll.

382 Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der Folge eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (**GRZ 0,3**). *Festsetzung Grundflächenzahl*

383 Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

384 Für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets dagegen wird auf den nachfolgenden Punkt der Begründung zur Grundfläche (GR) verwiesen.

385 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Beachtung Nebenanlagen*

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

386 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein Bebauungsplan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren. *Bagatellklausel*

5.5.1.2 Grundfläche (GR)

387 Abweichend vom Vorgehen zum Urbanen Gebiet und zum Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) als absoluter Wert gesteuert. *Vorbemerkung*

388 Das Festsetzen der GR ist im vorliegenden Fall sinnvoll, weil damit die zulässige Grundfläche unabhängig von der Größe der Grundstücke selbst bestimmt werden kann. Damit kann die maximale Größe der baulichen Anlagen selbst sowie die Verteilung über die einzelnen Teilflächen besser gesteuert werden.

389 Aufgrund der unter Punkt 4 skizzierten Umsetzungskonzeptes und der beschriebenen Eigentümer und Nutzerstruktur ist eine spätere Parzellierung der Teilflächen des Sondergebiets nicht anzunehmen.

Sollte zukünftig dennoch eine Parzellierung der Flächen, für die ein Sondergebiet festgesetzt worden ist, vorgenommen werden, macht die Festsetzung einer absoluten Grundfläche insofern Sinn, dass so ein sog. „Windhundrennen“ um die durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen ausgeschlossen werden kann.

390 Im vorliegenden Fall werden für die Bestimmung der maximalen Grundfläche je Teilfläche des Sondergebiets die im Planungskonzept beschriebenen Einzelvorhaben bzw. einzelnen baulichen Anlagen herangezogen. Berücksichtigt wird jeweils jedoch auch ein gewisser „Puffer“. Damit soll die Flexibilität erhalten werden auf spätere geringfügige Anpassungen in der Bauausführung reagieren zu können. *Bezug auf Planungskonzept*

391 Einbezogen werden dabei die Grundflächen der einzelnen geplanten Gebäude, der Fläche der oberirdischen Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungsbereiche sowie sonstiger

Nebenanlagen. Es werden folglich alle Überbauungen und Versiegelungen berücksichtigt.

- 392 Die Bestimmung der zulässigen Grundfläche wird auf zwei Ebenen vorgenommen. So wird eine GR (die sogenannte GR I) als maximaler Wert für die Hauptanlagen bestimmt und über eine zweite GR (sog. GR II) der maximale flächige Umfang der weiteren baulichen Anlagen, der Nebenanlagen, bestimmt. *Aufteilung in GR I und GR II*

Durch diese Unterteilung der GR ist es möglich, die genaue Größe der einzelnen baulichen (Haupt-) Anlagen noch besser zu steuern. Zusammen mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bestimmung der Fläche für Stellplätze ergibt sich ein klar definierter Rahmen innerhalb dessen die beiden geplanten Marktgebäude errichtet / umgenutzt werden können. Gleichzeitig ist es über die GR II möglich auch die weiteren Flächen innerhalb des Sondergebiets bauliche zu nutzen bzw. auch diesen Nutzungen Obergrenzen mitzugeben.

Erläuterungen zur den Hauptanlagen und Nebenanlagen, die jeweils bei den Festsetzungen zur GR I und zur GR II zu berücksichtigen sind, sind den nachfolgenden Aussagen zu entnehmen.

- 393 Die Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets beinhaltet den Neubau des Discounters, für dessen Umsetzung eine maximale Grundfläche von 2.400 m² ermöglicht wird.

Zudem liegt ein Teil des bisherigen und auch zukünftigen Parkplatzes innerhalb der Teilfläche 1. Zur Umsetzung dieser sowie aller weiteren erforderlichen Verkehrs- und Nebenanlagen wird eine Grundfläche von weiteren 950 m² benötigt.

- 394 Innerhalb der Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiets muss im Hinblick auf die geplante Nutzung in Form des bisherigen Marktgebäudes als Fachmarkt eine Grundfläche von maximal 1.500 m² berücksichtigt werden. Dabei berücksichtigt wird auch der zukünftig geplante, ergänzende Außenverkaufsbereich auf der Südostseite des Marktgebäudes. Der in dieser Teilfläche des Sondergebiets bestehenden und auch weiterhin vorgesehenen Anteil des Parkplatzes macht es notwendig für diese Flächen und die weiteren Verkehrs- und Nebenanlagen (schließt auch Anlieferung mit ein) eine Grundfläche von lediglich 2.700 m² vorzusehen.

- 395 Die Ermittlung der Grundflächen für Nebenanlagen folgt dabei den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Berücksichtigt werden folglich: *Bestimmung Nebenanlagen*
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken etc.),
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

- 396 Dadurch ergeben sich folgende Werte, die in den Nutzungsschablonen der Teilflächen des Sondergebiets angegeben werden:

- 397 **Sonstiges Sondergebiet** ***Festsetzung Grundfläche***
- **Teilfläche TF 1**
 - o **GR I 2.400 m²**
 - o **GR II 950 m²**
 - **Teilfläche TF 2**
 - o **GR I 1.500 m²**
 - o **GR II 2.700 m²**

5.5.1.3 Nachweisführung im Bauantrag

- 398 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für die entsprechenden Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird.
- 399 Zusätzlich sind die Nachweise für das Einhalten der maximal zulässigen GR für die Teilflächen zu führen, für die zusätzlich eine maximale GR vorgegeben ist.

5.5.1.4 Anlagen für Erneuerbare Energien

- 400 Nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist in mindestens einem der festgesetzten Baugebiete die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen, die der Strom- und Wärmeerzeugung aus Wind- und Solarenergie dienen, zulässig.

Aus der Norm geht keine quantitative Begrenzung hervor. Es ist im Rahmen des Bebauungsplans jedoch zulässig, davon abweichende Festsetzungen zu treffen.

401 Im vorliegenden Fall wird davon kein Gebrauch gemacht.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

402 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. Vorbemerkungen

403 Daher ist eine entsprechende Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann obligatorisch, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann.

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

5.5.2.1 Höhenmaße für bauliche Anlagen

404 Im vorliegenden Fall soll die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich primär durch die Bestimmung der (maximalen) Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

405 Als Höhenmaß für die bauliche Anlagen wird im vorliegenden Fall die maximale Firsthöhe (FH) herangezogen. maximale Firsthöhe

Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich dabei jeweils auf den obersten Punkt der Dachfläche, den First.

406 Ausgehend vom Planungskonzept zur unterschiedlichen Art der Bebauung innerhalb der verschiedenen Teilflächen des Geltungsbereichs wird die maximale Firsthöhe je nach festgesetztem Baugebiet und je nach Teilflächen innerhalb dieser differenziert bestimmt. Berücksichtigt werden dabei auch die unterschiedlichen Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs, die sich auf die Höhenwirkung der baulichen Anlagen auswirken.

407 Dies ist der Fall innerhalb des Sonstigen Sondergebiets. Dieses gliedert sich in zwei Ebenen mit unterschiedlicher Höhenlage:

Die Flächen östlich bzw. nordöstlich der offenen Wassergräben (Bereich des bestehenden Discounters samt Parkplatz) befinden sich auf einer Höhe zwischen rund 37,90 m und rund 38,60 m ü. NHN. Die Flächen südwestlich der offenen Wassergräben (bisher weitgehend unbebaute/brachgefallene Flächen) befinden sich auf einer Höhe von rund 37,00 m ü. NHN.

408 Zwar erstreckt sich die Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets auf sowohl die Flächen östlich/nordöstlich als auch südwestlich der Wassergräben, jedoch ist der Neubau des Marktgebäudes innerhalb der Teilfläche ausschließlich innerhalb der niedriger gelegenen Bereiche südwestlich der Wassergräben vorgesehen.

409 Für die Teilfläche TF 1 kann daher ein Höhenbezugspunkt bei einer Höhe von 37,00 m über NHN angenommen werden.

Für die Flächen innerhalb der Teilfläche TF 2 wird mit 38,60 m über NHN die größte Höhe innerhalb der Teilfläche als Bezugspunkt angenommen, da sich an dieser Stelle auch das bestehende Marktgebäude befindet, welches fortgenutzt werden soll.

410 Für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets auf die Festsetzungen des für diesen Bereich bisher anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung zurückgegriffen.

Dieser setzt eine maximale Firsthöhe von 12 m über einem Höhenbezugspunkt fest, der bei 37,40 m über NHN liegt.

411 Im vorliegenden Bebauungsplan soll zur einfacheren Anwendung der planungsrechtlichen Vorgaben auf eine getrennte Bestimmung der maximalen Firsthöhe und des dazugehörigen Höhenbezugspunktes verzichtet werden.

In der Folge wird die maximale Firsthöhe ebenfalls mit einem absoluten Wert in Metern über NHN bestimmt und mit einem Wert von 49,40 m festgesetzt.

412 Aufgrund dessen ergeben sich folgende maximale Firsthöhe für die einzelnen Teilflächen der Baugebiete (jeweils über NHN):

413 **Sonstiges Sondergebiet**
- **Teilfläche TF 1**

Festsetzung
maximale Firsthöhe

- 50,00 m über NHN
- Teilfläche TF 2
- 50,30 m über NHN

414 **Allgemeines Wohngebiet**

- 49,40 m über NHN

415 Damit wird eine zu umfangreiche Höhengestaltung der ermöglichten Baukörper insgesamt verhindert. Wie im Planungskonzept formuliert, wird so die Einbindung der zukünftigen Bebauung in den umgebenden Bestand sichergestellt.

416 Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe wird in die Nutzungsschablone aufgenommen. *Nutzungsschablone*

5.5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

417 Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets wird zusätzlich zur Bestimmung der maximalen Firsthöhe eine maximale Anzahl an Geschossen festgelegt.

418 Die Festsetzung folgt dabei den Bestimmungen, die schon im Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung für diese Flächen getroffen worden ist.

Hintergrund ist auch hier, dass das damals erarbeitete Planungskonzept für diesen Bereich trotz Einbeziehung in den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert werden soll.

419 In der Folge sind innerhalb des **Allgemeinen Wohngebiets (WA)** bis zu **maximal drei (III) Geschosse** zulässig.

**Festsetzung
Geschossanzahl**

Rechtsgrundlage dieser Festsetzung ist der § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO.

420 Für die beiden Teilflächen des Sondergebiets wird keine Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. Dies liegt in der ohnehin typischerweise eingeschossigen Bauweise solcher Märkte und der im Gewerbebau nicht vergleichbar einheitlichen Geschosshöhen, weswegen eine Bestimmung ohnehin ins Leere laufen kann.

421 Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

422 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind.

423 Für Sonstige Sondergebiete ist ein Wert der GRZ von 0,8 benannt. Durch die festgesetzte Grundfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fläche des Baugebiets ein rechnerischer Wert von ungefähr 0,9.

Der Orientierungswert zur GRZ wird damit durch die Planung unterschritten.

424 Aufgrund der weiteren Festsetzungen zur Höhe und unter Beachtung der typischen Ausführung eines Lebensmittelmarktes bei dem festgesetzten Nutzungskatalog kann eine Überschreitung der Orientierungswerte zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Baumassenzahl (BMZ) ausgeschlossen werden.

425 Für Allgemeine Wohngebiete ist ein Wert der GRZ von 0,4 und der GFZ von 1,2 benannt. Für die BMZ wird kein Orientierungswert vorgegeben.

426 Der Orientierungswert zur GRZ wird durch die getroffene Festsetzung eingehalten.

427 Durch die parallel getroffenen Festsetzungen zur GRZ und zur maximalen Anzahl an Geschossen wird gewährleistet, dass auch der durch § 17 BauNVO beschriebenen Orientierungswert für die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Mathematisch ist hier eine maximale GFZ von 0,9 möglich.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

428 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Vorbemerkungen

429 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

- 430 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 431 Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.
- 432 Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.
- 433 Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht vorrangig in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes,

5.6.1 Baugrenze

- 434 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen (zeichnerisch)** definiert.
- 435 Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets werden zwei voneinander unabhängige, geschlossene Baufenster festgesetzt. Eines greift das bestehende Gebäude innerhalb der Teilfläche TF 2 auf und das weitere Baufenster dient der Umsetzung des Neubaus des Lebensmitteldiscounters.
- 436 Im Falle des Allgemeinen Wohngebiets werden grundsätzlich auch geschlossene Baufenster angestrebt. Aufgrund dessen, dass lediglich ein Teil des schon durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung definierten Allgemeinen Wohngebiets durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden, ist nicht nur eine Fortführung dieser Baugebietsflächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Baugesetzbuchs, sondern auch der weitere Verlauf der Baugrenzen dort bei der vorliegen Festsetzung zu beachten.
- In der Folge ergibt sich neben einem geschlossenen Baufenster im Norden des Allgemeinen Wohngebiets überwiegen in Richtung Westen „offene“ überbaubare Grundstücksflächen.
- 437 Im Falle beider Baugebietskategorien kann die Stellung der Gebäude aufgrund der Wahl von Baugrenzen anstelle von Baulinien innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes relativ frei gewählt werden.

5.6.2 Abmessungen

- 438 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung vermasst.
- 439 Im Falle des Allgemeinen Wohngebiets werden die schon durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung definierten Grundsatzentscheidungen fortgeführt.
- In der Folge wird das geschlossene Baufenster im Norden mit seinen Ausmaßen von **24,10 m zu 16,50 m** und einem Abstand zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze von **3 m** übernommen.
- Entlang des von der Haupteerschließungsachse des (geplanten) Wohngebiets ausgehenden Stichwegs in Richtung Norden hält die Baugrenze einen Abstand von **5 m** zur Verkehrsfläche ein. Dieser Abstand diente schon zuvor der Unterbringung von Stellplätzen vor den möglichen Wohngebäuden.
- Auf Höhe des Ansatzes des dortigen Wendehammers wird die Baugrenze dagegen **bis an die Grenze der Verkehrsfläche herangeführt**. Dies deckt sich mit den Regelungen aus dem Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung.
- Im weiteren Verlauf beachtet die Führung der Baugrenze die an dieser Stelle erhaltenswerten Einzelgehölze.
- 440 Das Baufenster in der Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiets greift das bestehende Marktgebäude auf, welches fortgenutzt werden soll. Ermöglicht wird hier jedoch eine geringfügige Erweiterung in Richtung Parkplatz (Abstand von **5 m** zum bestehenden Gebäude) sowie in Richtung „Burgstraße“ (Abstand von **6 m** zum bestehenden Gebäude).
- Die Baugrenze innerhalb der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets wird unter Anwendung der zwingenden Abstände (hier **3 m** zur westlich angrenzenden Verkehrsfläche und zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie **5 m** zur nördlich gelegenen Wasserfläche des Burggrabens) und unter Beachtung der Neubauplanungen für den Discounter

(betrifft südöstliche Grenze des Baufensters) definiert. Die südwestliche Baugrenze verläuft direkt auf der Grenze des Sondergebiets.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

441 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.7.1 Bauweise

442 Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

443 Für die im vorliegenden Bebauungsplan betrachteten Flächen zum Allgemeinen Wohngebiet wird durch den bisher anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung die Errichtung von Gebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser als Bauweise vorgegeben.

Gemäß Planungskonzept soll diese Art der Regelungen zum Allgemeinen Wohngebiet fortgeführt werden, da sich die Zielstellung zu diesen Flächen nicht grundlegend verändert hat.

444 In der Folge ergibt sich vorliegend folgende Festsetzung:

445 **7. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.**

**Festsetzung
Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.7.2 Flächen für Stellplätze, Garagen

446 Im Bebauungsplan sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten.

Kundenparkplatz

447 Allerdings sind bisher keine Regelungen zu den Standorten dieser Anlagen erfolgt. Dies betrifft vorliegend den Kundenparkplatz.

448 Ein „Verorten“ des Parkplatzes ist aber von großer Bedeutung, da die mit dem Einzelhandel verbundenen Parkplätze Einfluss auf die Funktionsabläufe auf dem Grundstück und die sich daraus ergebende Immissionssituation haben.

449 Der Standort des Hauptparkplatzes muss im Bebauungsplan also bestimmt werden. Das schließt nicht aus, dass außerhalb einzelner Stellplätze z. B. für die Angestellten zugelassen werden können.

450 Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

451 Wie zum Planungskonzept unter Punkt 4 beschrieben, soll der bestehende Parkplatz zwischen dem bestehenden Marktgebäude (sowie dem zukünftigen Discounter-Neubau) und der „Schloßstraße“ bzw. „Burgstraße“ zukünftig weiter genutzt werden.

Unter anderem Aufgrund der zusätzlichen Anlieferung im Bereich des Neubaus sind die einzelnen Parkstände innerhalb des Kundenparkplatzes neu zu ordnen.

452 Um eine Verlagerung dieser Stellplatzanlage (z.B. bei einem Teilabriss des Gebäudes) entweder in Richtung der östlich angrenzenden Kleingartenkolonie (samt den damit verbundenen, annähernden Emissionen), wird der entsprechende Kundenparkplatz (KuPa) verortet und zeichnerisch festgesetzt.

**Festsetzung
Flächen für Stellplätze,
Garagen -
Kundenparkplatz**

5.7.3 Grünflächen

453 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt werden.

**Festsetzung
private Grünflächen**

Auf Grundlage dieses Paragraphens werden innerhalb des Geltungsbereichs drei eigenständige private Grünflächen festgesetzt.

454 Die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Grünfläche greift den dort zu beachtenden Gewässerrandstreifen zum offenen Burggraben auf. Aus diesem Grund weist die Fläche eine Breite von 5 m auf und erstreckt sich von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bis hin zum (außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen) Flurstück 110, Flur 37.

Diese Fläche wird mit private Grünfläche 1 (pG1) bezeichnet. Die Grünfläche kann und soll als Teil der privaten Freiflächen der angrenzenden Baugebietsflächen genutzt werden. Zu beachten sind dabei jedoch Anforderungen aufgrund der Einordnung dieser Fläche als Gewässerrandstreifen (z.B. Zugänglichkeit für unterhaltungspflichtigen Verband).

455 Die als private Grünfläche 2 (pG2) bezeichnete Grünfläche wird auf der Südseite des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters festgesetzt. Diese Fläche greift die im bisher anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung definierte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf. Eine öffentliche Nutzung als Spielplatz wird gemäß Planungskonzept nicht mehr anvisiert.

Zukünftig sind an dieser Stelle umfangreiche Gehölzpflanzungen und eine extensive Pflege ohne bauliche Anlagen vorgesehen. Eine Ausnahme bilden Wege, die aufgrund brandschutztechnischer Anforderungen bei dem Neubau des Lebensmitteldiscounters notwendig sind.

456 Die dritte der privaten Grünflächen wird an der südlichsten Spitze des Geltungsbereichs verortet und mit pG3 benannt. Mit dieser Fläche wird eine „grüne“ Ausgestaltung dieser Ecke des privaten Grundstücks herbeigeführt und die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen.

Durch diese Fläche wird zukünftig ein Fußweg geführt (siehe Festsetzungen zu Verkehrsflächen) und die Fläche im Weiteren mit Pflanzungen grün ausgestaltet.

5.7.4 Wasserflächen

457 Der entlang der nördlichen bis nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Burggraben wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

**Festsetzung
Wasserfläche**

458 Es handelt sich dabei um eine reine „Sicherung“ der bereits vorliegenden Nutzungen bzw. der bestehenden Wasserfläche im Verlauf des Burggrabens.

Ausgehend von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs wird diese Wasserfläche jedoch lediglich bis auf Höhe des Flurstücks 110, Flur 37 geführt. Der weitere Verlauf des Burggrabens in Richtung Osten sowie der weitere, zum Burggraben aus Richtung Süden hinfließenden Entwässerungsgraben wird gemäß Planungskonzept zukünftig verrohrt und damit nicht als Wasserfläche festgesetzt.

459 Für die Abgrenzung der Wasserfläche werden die Grenzen des Flurstücks 113, Flur 37 herangezogen, da dieses das Grundstück des Grabens darstellt.

5.7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

460 Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Vorbemerkung

Im vorliegenden Fall soll Festsetzungen dazu für drei unterschiedliche Flächen bzw. Verbindungen getroffen werden.

461 Aufgrund der Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ als private Verkehrsflächen ist eine explizite Sicherung der Zugänglichkeit dieser Flächen/Anlagen für weitere Nutzergruppen nötig.

**Private
Straßenverkehrsflächen
- verkehrsberuhigter
Bereich**

Dies betrifft zum einen die Öffentlichkeit als auch die Versorgungsunternehmen, die den entsprechenden Straßenraum für ihre Infrastruktur nutzen (müssen).

462 Mit der Eintragung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Öffentlichkeit soll die Zugänglichkeit aller Flächen im Geltungsbereich gesichert werden. Zudem dient es der Erreichung des Ziels das Quartier von verschiedenen Seiten durchquerbar zu machen und so als Vernetzung der Innenstadt dienen zu lassen. Dies bereiten auch schon die oben festgesetzten Gehrechte auf den Bauflächen im Südwesten und Norden vor.

463 Darüber hinaus ist es nötig den vor Ort tätigen Ver- und Entsorgungsunternehmen eine Zugänglichkeit zu allen Grundstücken zu sichern, damit diese ihre Aufgaben wahrnehmen können. Dazu zählen neben der Herrichtung von Leitungsinfrastruktur zur Trinkwasser-, Strom- und Datenversorgung sowie zur Schmutzwasserentsorgung auch die

Abfallentsorgung via Müllfahrzeugen. Dazu ist die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nötig.

- 464 **8. Für die als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Öffentlichkeit sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe einzutragen.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Festsetzung
Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht
Private
Straßenverkehrs-
flächen -
verkehrsberuhigter
Bereich**

- 465 Analog dazu werden die beiden als private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ ebenfalls für eine öffentliche Nutzung gesichert.

**Private
Straßenverkehrsflächen
- Fußweg**

- 466 In diesen Fällen ist es ausreichend der Öffentlichkeit die Nutzung der Flächen als Fußweg zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die Flächen als solche zur Eintragung von reinen Gehrechten festgesetzt.

Fahr- oder Leitungsrechte werden nicht benötigt. Leitungsverlegungen sind in diesen Bereichen weder nötig noch geplant.

- 467 **9. Für die als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzten Flächen sind Gehrechte zu Gunsten Öffentlichkeit einzutragen.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Festsetzung
Gehrecht
Private
Straßenverkehrs-
flächen - Fußweg**

5.7.6 Grünordnerische Festsetzungen

- 468 Die grünordnerischen Festsetzungen werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt und über die Regelungen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a & 25b BauGB festgesetzt.

Vorbemerkung

- 469 Dem formulierten Planungskonzept folgend sollen bestehende, besonders prägende Einzelgehölze im Bestand zukünftig gesichert werden.

Erhalt Einzelgehölze

So soll sowohl der Eingriff auf das für die Umsetzung der Ziele erforderliche Maß begrenzt als auch die schon durch den bisher anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung getroffenen Festsetzungen und Zielstellungen entsprochen werden.

Grundlage für Erhaltungsbindungen ist der § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

- 470 Dazu werden die entsprechenden Gehölze im Norden des Allgemeinen Wohngebiets zwischen den beiden dortigen „Baufeldern“ als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

- 471 Im vorliegenden Fall erfolgt der Erhalt von Bäumen zeichnerisch in der Planzeichnung.

**Festsetzung
Erhalt Einzelgehölze**

- 472 Zur besseren Durchgrünung des Vorhabengebiets und damit einer dem Planungskonzept folgenden, attraktiven Gestaltung des Quartiers sollen auf den Wohngrundstücken Baumpflanzungen vorgenommen werden.

**Einzelbaumpflanzungen
Wohngrundstücke**

- 473 Diese Maßnahme ist zudem Teil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des bisher anzuwendenden Bebauungsplans „Am Burggraben“ 1. Änderung und soll den Eingriff in das Schutzgut Boden (teil-) kompensieren.

Um die Eingriffsbilanzierung für diese Flächen nicht zu verändern, wird diese Maßnahme in den hier vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

- 474 Festgesetzt wird dabei die Pflanzung von je einem Starkbaum sowie eines Obstbaumes je 300 m² versiegelter Grundstücksfläche.

Diese Zahl wird als ausreichend für die grüne Gestaltung des Quartiers gesehen. Zudem ist von einer späteren „grünen“ Ausgestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken über die festgesetzten Pflanzungen hinaus auszugehen.

- 475 **10. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind je 300 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu beachten.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

**Festsetzung
Einzelbaumpflanzungen
Wohngrundstücke**

- 476 Im Planungskonzept dargelegt ist das Ziel der Eingrünung / Einfassung des Kundenparkplatzes in Richtung der angrenzenden „Schloßstraße“ und „Burgstraße“. Damit soll neben

**Einzelbaumpflanzungen
Kundenparkplatz**

einer räumlichen Fassung der Baugebietskante auch eine Ausgestaltung des Übergangsraums zwischen Innenstadt und Schloss Storkow erreicht werden.

- 477 Entlang der „Burgstraße“ werden vier Standorte festgesetzt.
Für alle Pflanzungen sind (großkronige) Bäume unter Anwendung der Arten der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- 478 Zusätzlich sind zwei weitere Bäume im Bereich der nordwestlichen Ecke des Kundenparkplatzes zu pflanzen. Diese dienen der Einfassung des Parkplatzes in Richtung der angrenzenden Wohngrundstücke.
- 479 Zusätzliche Baumpflanzungen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung „pG2“ vorgesehen. Diese dienen der Durchgrünung der Grünfläche sowie des umgebenden Wohnquartiers und sind Teil der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich. *Grünfläche „pG2“*
- 480 An der südlichen Ecke des Geltungsbereichs ist eine private Grünfläche mit der Bezeichnung „pG3“ festgesetzt. Diese dient gemäß Planungskonzept der Begrünung des dortigen Abschlusses des Baugebiets. *Grünfläche „pG3“*
In diesem Zusammenhang sind mindestens drei Gehölze unter Verwendung der Arten der Pflanzliste innerhalb der Grünfläche zu pflanzen.
- 481 Die entsprechenden Einzelbaumpflanzungen werden als **Gebote für Baumpflanzungen** erlassen. Diese sind im Plan **zeichnerisch** mit dem Planzeichen 13.2 der PlanZV festgesetzt. *Festsetzung Einzelbaumpflanzungen Kundenparkplatz*
- 482 Um sich bei der Vorhabenplanung an gegebene Bedingungen (wie z. B. Leitungsführungen etc.) anpassen zu können, werden die vorgegebenen Standorte relativiert. Es müssen Spielräume in der Feinplanung möglich sein. *Standorte*
- 483 **11. Von den vorgegebenen Standorten für das Anpflanzen von Bäumen im Baugebiet kann jeweils um bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu beachten.** *Festsetzung Einzelbaumpflanzungen - Standorte*
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- 484 Im bisher für die Flächen des mit einbezogenen, geplanten Wohnquartiers westlich des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung ist zur Minderung des Eingriffs in Bodenfunktionen im Geltungsbereich folgend Neupflanzung von Gehölzstreifen im Norden des Allgemeinen Wohnquartiers vorgesehen. *Anpflanzungsflächen*
- 485 Die Anpflanzung ist im Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Norden des Geltungsbereichs und der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets geplant. Diese wird als dreireihige Heckenpflanzung auf einer Gesamtfläche von ca. 85 m² umgesetzt.
- 486 Die zu verwenden Arten richten sich nach der auf der Planurkunde aufgebrachten Pflanzliste.
- 487 Daraus ergibt sich der Bedarf für folgende Festsetzung. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.
- 488 **12. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dreireihiger Gehölzstreifen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 0,5 m. Es sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualitäten der Pflanzliste sind zu beachten.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- 489 Für die geplanten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Diese wird mit Festsetzungscharakter mit auf die Planurkunde aufgebracht. *Pflanzliste*
- 490 Die Liste orientiert sich an der Liste des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABI./24, [Nr. 31], S.667).
Vorliegend sind jedoch nur solche Arten der Liste mit in den Bebauungsplan übernommen worden, die hinsichtlich ihrer Art zu den festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen passen. Arten zu niedrigwachsenden Gehölzen oder gar Bodendeckern sind nicht Teil der im vorliegenden Fall anzuwendenden Liste.
- 491 Um von Beginn an eine entsprechende Wirkung zu entfalten wird zudem eine Mindestqualität des zu verwendenden Pflanzguts bestimmt.

492 Rechtsgrundlage zur Festsetzung der bindenden Pflanzliste ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB,
zur Bestimmung der Mindestqualität § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

493 13. Für Pflanzmaßnahmen sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. **Festsetzung
Pflanzliste & -qualität**
Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:

2 - 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25a) BauGB

494 Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra agg.
Korb-Weide	Salix viminalis
Hohe Weide/Kopf-Weide	Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Sträucher	
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris L.
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Strauchhasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus Hybriden agg.
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus

Gemeiner Wacholder	Juniperus Communis L.
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

495 Die Pflanzen sind innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Anpflanzung regelmäßig zu wässern. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten 5 Jahren ersetzt werden.

496 Gemäß Planungskonzept soll die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. *Bodenschutz*

497 Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.

Es sind Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf dieser Grundlage festsetzbar.

498 Neben den getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, welches sich stark an den geplanten Vorhaben orientiert und so die Bodeneingriffe auf lediglich das Maß reduziert, welches zur Umsetzung erforderlich ist, wird eine Festsetzung zur bodenschonenden Ausführung von Stellplätzen mit aufgenommen.

499 Mit dieser Regelung kann der Bodeneingriff an einer Stelle deutlich reduziert werden, an der eine solche Maßnahme die Funktion der Anlage nicht deutlich einschränkt und die eine bilanzierbare Wirkung besitzt.

500 Beschränkt wird die Maßnahme zur Begrenzung des Versiegelungsgrads von Stellplätzen jedoch nur auf das festgesetzten Allgemeine Wohngebiet. Hintergrund ist, dass im Falle des Sonstigen Sondergebiets die Stellplätze in Form des Kundenparkplatzes schon vorliegen und nicht verändert werden sollen.

501 **14. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist auf den Baugrundstücken eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.** *Festsetzung Bodenschutz*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

502 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im Bebauungsplan gerechtfertigt. Sie dient neben dem Boden- auch dem allgemeinen Naturschutz.

Die geplante Nutzung wird durch die Forderung nicht übermäßig erschwert.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

503 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen. *Vorbemerkung*

504 Aus gestalterischen Gründen sind am Standort Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich. Maßgeblich für diesen Bedarf ist unter anderem die Lage im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt von Storkow und die Nähe zum Schloss Storkow. *Werbeanlagen - generell*

505 Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans besitzen sowohl die „Satzung für die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Storkow/Mark“ mit Beschluss vom 06.06.2001 als auch die „Gestaltungssatzung für die Innenstadt Storkow (Mark)“ in Form der 1. Änderung mit Beschluss vom 21.09.2023 einen räumlichen als auch sachlichen

Wirkungsbereich in Bezug auf Werbeanlagen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 2.4 dieser Begründung.

- 506 Beide Satzungen treffen dabei sehr enge Festlegungen zu Verortung, Größe und Ausführungsart von Werbeanlagen, die nicht mit dem markttypischen Werbekonzepten gegenwärtiger Einzelhandelseinrichtungen vereinbar sind.

Handel und Werbung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Der Handel ist auf die Werbung angewiesen. Die erforderlichen Werbeanlagen für einen derartigen Einzelhandelsstandort müssen eine gute Orientierung ermöglichen. Auch bestehen entsprechende Werbekonzepte der Handelsunternehmen.

Aus diesem Grund sollen sowohl die „Satzung für die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Storkow/Mark“ als auch der sich mit Werbeanlagen befassende § 12 der „Gestaltungssatzung für die Innenstadt Storkow (Mark)“ im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets keine Anwendung.

- 507 Auf der anderen Seite können aufdringliche oder Häufungen von Werbeanlagen die gestalterische Qualität von Straßen und Plätzen erheblich beeinträchtigen oder gar verunstalten.

- 508 Im vorliegenden Fall sollen daher wegen der Lage im Zentrum sowie im Übergang zum Schloss-Bereich „extreme“ oder störende Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Andererseits sollen die entsprechenden legitimen Interessen der Unternehmen berücksichtigt werden.

Extrem auffällige Werbung soll im Plangebiet nicht zugelassen werden, deshalb sind entsprechende Einschränkungen erforderlich. Aufgrund dessen sind blinkende, beweglichen oder anderweitig übermäßig auffälligen Werbeanlagen unzulässig.

- 509 Im Plangebiet sollen grundsätzlich nur Anlagen für die Eigenwerbung der am Standort tätigen Unternehmen zulässig sein.

Werbeanlagen, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, die mit dem Standort bzw. der Stätte der Leistung nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreist (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig. Solche beeinträchtigen das bestehende Ortsbild. Und sind gleichzeitig nicht zwingend erforderlich am Standort.

- 510 **15. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind im Sonstigen Sondergebiet unzulässig.**

§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

***Festsetzung
Werbeanlagen -
generell***

- 511 Zur einheitlichen Behandlung aller Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet, welches zukünftige von mehreren Bebauungsplänen beplant werden wird, sollen beide Satzungen dort (wie schon beim Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung) weiter Anwendung finden. Siehe dazu Ausführungen unter Punkt 5.9.2.1 dieser Begründung.

- 512 Für Einzelhandelsstandorte, wie sie vorliegend geplant sind, sind üblicherweise freistehende Anlagen (Werbepylone oder Stelen, Schilder) vorgesehen. Solche Anlagen sind schon im Bestand vorhanden und sollen zukünftig weiter, aber nur im begrenzten Umfang zulässig sein. Eine Häufung separater von den Gebäuden unabhängiger Aufsteller soll damit im Interesse des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

***Werbeanlagen -
Gebäude unabhängige
Werbeanlagen***

- 513 An einem im Bereich des Knotenpunktes der „Schloßstraße“ und der „Burgstraße“ verorteten Werbepylonen sollen die einzelnen Werbeanlagen für alle am Standort errichteten Unternehmen aufnehmen.

Eine genaue Verortung des Werbepylonen wird mit Blick auf die Flexibilität bei der Ausführung nicht vorgenommen.

- 514 Zusätzlich zu den Werbepylonen sind begleitende Fahnenmasten entlang der „Schloßstraße“ und der „Burgstraße“ geplant. Für die Bewerbung der am Standort geplanten Einzelhandelsbetriebe sind zudem Fahnenmasten vorgesehen.

- 515 Als ergänzende Werbeanlagen sowie als zusätzliche Kennzeichnung des Einfahrtsbereiches zum Kundenparkplatz ist an der Zufahrt von der „Schloßstraße“ eine Zufahrtsstele geplant. Diese weist eine Breite von 1,5 m auf.

516 Als maximale Höhe für den Werbepylonen wird eine Höhe von 6 m über dem anstehenden Gelände bestimmt. Für die sechs Fahnenmasten gilt eine maximale Höhe von 5 m. Die Zufahrtsstelen dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Dies ist ausreichend für wirkungsvolle Werbewirkungen und gleichzeitig verträglich mit der Bebauung in der „Bahnhofstraße“.

Maßgeblich ist die Geländehöhe gemäß Vermessungsgrundlage am im späteren Bauantragsverfahren bestimmten Standorte der Werbeanlagen.

517 Es ergibt sich folgende zweite Festsetzung zu Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet.

518 **16. Im Sonstigen Sondergebiet sind folgende Gebäude unabhängige Werbeanlagen zulässig: Zwei freistehende Werbeanlage als Pylone mit einer Höhe von maximal 15 m und Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8 m. Zusätzlich sind in den geplanten Einfahrtbereichen zum Parkplatz insgesamt zwei Zufahrtsstelen mit einer Höhe von maximal 3,5 m und einer Breite von maximal 1,5 m zulässig.**

**Festsetzung
Werbeanlagen -
Gebäude unabhängige
Werbeanlagen**

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

519 Gemäß dem bisher für Teilflächen des Geltungsbereichs anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung sind die zulässigen Dachformen für Hauptanlagen auf Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer beschränkt.

Dachneigung

Zusätzlich ist eine, auf das gesamte Dach symmetrisch anzuwendende Dachneigung von 22° bis 45° einzuhalten.

520 Da bei der Ausgestaltung der „Dachlandschaft“, anders als bei anderen Gestaltungsvorgaben, eine maßgebliche Wirkung für das Ortsbild vorliegt, soll auch im hier vorliegenden Bebauungsplan teilweise an diesen Festsetzungen festgehalten werden.

Dabei wird jedoch auf eine Vorgabe der Dachform verzichtet. Zukünftig wird lediglich der zulässige Bereich der Dachneigung auf 22° bis 45° bestimmt. Aus Sicht der Stadt reicht dies aus, um nachteilige Dachgestaltungen zu verhindern.

521 Diese Regelung zur Dachneigung findet zudem nur im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets Anwendung. Für das Sonstige Sondergebiet werden keine Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

522 **17. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer von Hauptanlagen mit einer Neigung innerhalb des Bereichs 22° bis 45° liegen.**

**Festsetzung
Dachneigung**

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO

523 Im Sinne eines schonenden Einfügens in den Bestand sind im bisher für Teilflächen anzuwendenden Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung Regelungen zur maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen und deren Gestaltung getroffen worden.

Einfriedungen

524 Damit werden übermäßig hohe und damit ortsuntypische Einfriedungen im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die entsprechende Höhe liegt hierbei bei maximal 1,30 m über der natürlichen Geländehöhe.

525 Zudem soll auf lokaltypische, einfache Konstruktionen zurückgegriffen werden. Diese zeichnen sich auch durch ihren offenen Charakter aus. Dies bedeutet, dass Einfriedungen unzulässig sind, die zum überwiegenden Teil geschlossen und damit undurchsichtig und nicht luftdurchlässig sind. Dies betrifft z.B. Mauer oder aber auch durchgehende Holz- und Metallzäune und -wände. Die Einfriedungen sind offen in Form von z.B. Holzlattungen oder Maschendraht auszuführen.

526 Aufgrund des Planungsziels des vorliegenden Bebauungsplans, nachdem die Zielstellungen für den Bereich des miteinbezogenen Allgemeinen Wohngebiets nicht verändert werden sollen, soll diese Festsetzung auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Damit kann zudem auch eine Gleichbehandlung aller Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet erreicht werden.

527 **18. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets müssen Einfriedungen „offen“ ausgeführt werden und dürfen eine maximale Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.**

**Festsetzung
Einfriedungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO

5.9 Sonstige Planinhalte

5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 528 Die Festsetzungen des B-Planes werden – soweit erforderlich – durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 529 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.9.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 530 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. *Nachrichtliche Übernahmen*
- 531 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Storkow (Mark) geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen. *Gehölzschutz*
- 532 **Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Storkow (Mark) geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.** *Nachrichtlich Gehölzschutz*
- 533 Unabhängig davon sei auf die Verbote des § 39 Abs 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen, die allgemein für Eingriffe in den Gehölzbestand jeweils in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gelten.
- 534 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Burggraben“ ist durch das unter Nr. 91078 geführte Bodendenkmal „Friedhof Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Altstadt deutsches Mittelalter“ betroffen. *Bodendenkmal*
Betroffen sind die Flurstücke 80/4, 113 und 114, Flur 37 und damit ist auch der Verlauf des offenen und des verrohrten Abschnitts des Burggrabens.
Im weiteren verläuft die Grenze des eingetragenen Bodendenkmals direkt auf der westlichen Grenze des vorliegenden Geltungsbereichs.
- 535 Die Grenzen des Bodendenkmals werden zeichnerisch in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. *Nachrichtlich Bodendenkmal*
- 536 Zusätzlich bildet die südlichen Grenzen der Flurstücke, die den Burggraben (offen und verrohrt) aufnehmen, die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs der historischen Innenstadt von Storkow im Landkreis Oder-Spree aus dem Jahr 1996. *Denkmalsbereichssatzung*
Diese Grenze ist damit deckungsgleich mit der Grenze des oben beschriebenen Bodendenkmals. In Richtung Westen verläuft die Grenze des Denkmalsbereichs jedoch weiter entlang des Verlaufs des Burggrabens.
- 537 Die Grenzen der Denkmalsbereichssatzung werden zeichnerisch in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. *Nachrichtlich Denkmalsbereichssatzung*

5.9.2 Vermerke / Hinweise

- 538 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.
- 539 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.9.2.1 Hinweise

- 540 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkungen*
- 541 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- 542 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 543 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:
- 544 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden.** *Hinweis Artenschutz*
- 545 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- 546 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. muss bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger beteiligt werden.
- 547 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich in vielen Fällen die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen. *Bauzeitenregelung*
- Die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahmen und Flächenberäumung) oder Baumaßnahmen sind demnach außerhalb des Brutzeitraumes von Vogelarten, die jährlich ihre Nester wechseln, in der Regel unbedenklich.
- 548 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich. *Ökologische Baubetreuung*
- Diese umfasst auch eine in Bezug auf die Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.
- 549 In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich. *CEF-Maßnahmen*
- Dies ist für den relevanten Artenbestand grundsätzlich möglich.
- 550 Für den Bereich der Stadt Storkow (Mark) liegt eine Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Stadt Storkow (Mark) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.11.2024 vor. *Niederschlagswasser- versickerung*
- 551 In der Satzung werden neben den Randbedingungen der Pflicht zur Beseitigung des auf Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auch die Anschluss- und Benutzungsrecht zur Nutzung des städtischen Niederschlagswasserbeseitigungsnetz.
- 552 Grundsätzlich ist dabei gemäß § 3 der Satzung das auf Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Auch die unmittelbare Einleitung in Gewässer ist zulässig.
- 553 Sofern den Beseitigungspflichten nach § 3 nicht entsprochen werden kann, besteht ein Recht zum Anschluss an städtischen Niederschlagswasserbeseitigungsnetz, sofern dies am Standort vorliegt oder nutzbar gemacht werden kann.
- 554 Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans findet die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Stadt Storkow (Mark) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.11.2024 weiterhin Anwendung.
- Darauf wird auf der Planurkunde hingewiesen.
- 555 **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Stadt Storkow (Mark) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.11.2024 Anwendung.** *Hinweis Niederschlagswasser- versickerung*
- 556 Für den auch zukünftig weiterhin offenen Abschnitt des Burggrabens im Geltungsbereich ist ein Gewässerrandstreifen gemäß Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) berücksichtigt. Hintergrund ist die Einordnung als Gewässer II. Ordnung, weshalb ein Abstand von 5 m zum Grabenverlauf einzuhalten ist. *Gewässerrandstreifen*

557 Betroffen davon ist jedoch lediglich der offene Abschnitt des Burggrabens. Entlang des
(zukünftig) verrohrten Abschnitts des Grabens ist kein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

558 Rechtsgrundlage sind § 38 WHG sowie § 77a BbgWG.

559 **Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung „pG1“ sind die Bestimmungen zu Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG und § 77a BbgWG zu beachten.** *Hinweis Gewässerrandstreifen*

560 Die Lage in einem Bodendenkmal-Gebiet bringt eine erhöhte Wahrscheinlichkeit mit sich, dass im Zuge der Bauarbeiten Funde auftreten. *Bodendenkmal*

561 Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden. Aus diesem Grunde hat der Abtrag der oberen Bodenschichten unter Aufsicht des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und nur mit dessen Zustimmung zu erfolgen. Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn zu bergen.

562 Für den Bereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals gilt daher folgender Hinweis:

563 **Der Nordosten des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich. Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.** *Hinweis Bodendenkmal*

6 Auswirkungen

- 564 Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich. *Vorbemerkungen*
- Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.
- 565 **Dieser Punkt wird im Laufe des Verfahrens fortgeführt bzw. vervollständigt.**

7 Umweltbericht

- 566 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.
- 567 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im UB die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
- 568 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bauleitplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. *Abschichtung*
- 569 **Dieser Punkt wird im Laufe des Verfahrens fortgeführt bzw. vervollständigt.**

8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.

*Kommunale Satzungen
Satzungen nach
Landesrecht*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzttem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodendenkmalen*

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Kampfmittel

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenschutz allgemein

Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden. (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Mutterbodenschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Abfallbehandlung

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind. *Erschließung*

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen. *Leitungsbestand*

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

8.2 Flächenbilanz

571

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)
Mischgebiet ^B	0,07	6 %	-	-	-0,07
Allgemeines Wohngebiet ²	0,21	18 %	0,16	14 %	-0,05
private Verkehrsfläche ²	0,07	6 %	0,08	7 %	+0,01
öffentliche Grünfläche ¹	0,04	3 %	-	-	-0,04
private Grünfläche ²	0,02	2 %	0,10	9 %	+0,08
Wasserfläche ²	>0,01	>1 %	>0,01	>1 %	>+0,01
Discounter Grundstück	0,46	39 %	-	-	-0,46
brachliegendes Grundstück	0,28	24 %	-	-	-0,28
unbeplante Grabenverläufe	0,02	2 %	-	-	-0,02
Sonstiges Sondergebiet	-	-	0,82	70 %	+0,82
Summe	1,17		1,17		+ -0,00

Hinweis:

* Anteil an Fläche
Geltungsbereich

572 ^B = durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ festgesetzt

573 ¹ = durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung festgesetzt

574 ² = durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung festgesetzt & gleichzeitig
auch im vorliegenden Bebauungsplan enthalten

8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

575

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)
Mischgebiet ^B	0,05	63 %	-	-	-0,05
Allgemeines Wohngebiet ²	0,06	30 %	0,05	30 %	-0,01
private Verkehrsfläche ²	0,06	85 %	0,06	85 %	+0,00
öffentliche Grünfläche ¹	0,00	0 %	-	-	-0,00
private Grünfläche ²	0,00	0 %	0,00	0 %	+0,00
Wasserfläche ²	0,00	0 %	0,00	0 %	+0,00
Discounter Grundstück	0,43	93 %	-	-	-0,43
brachliegendes Grundstück	0,03	11 %	-	-	-0,03
unbeplante Grabenverläufe	0,00	0 %	-	-	-0,00
Sonstiges Sondergebiet	-	-	0,76	93 %	+0,76
Summe	0,63	49 %	0,87	74 %	+0,24

Hinweis

** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

576 ^B = durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ festgesetzt

577 ¹ = durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung festgesetzt

578 ² = durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ 1. Änderung festgesetzt & gleichzeitig auch im vorliegenden Bebauungsplan enthalten

8.4 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	aktueller Stand
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348)</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)</i>
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)</i>
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])</i>