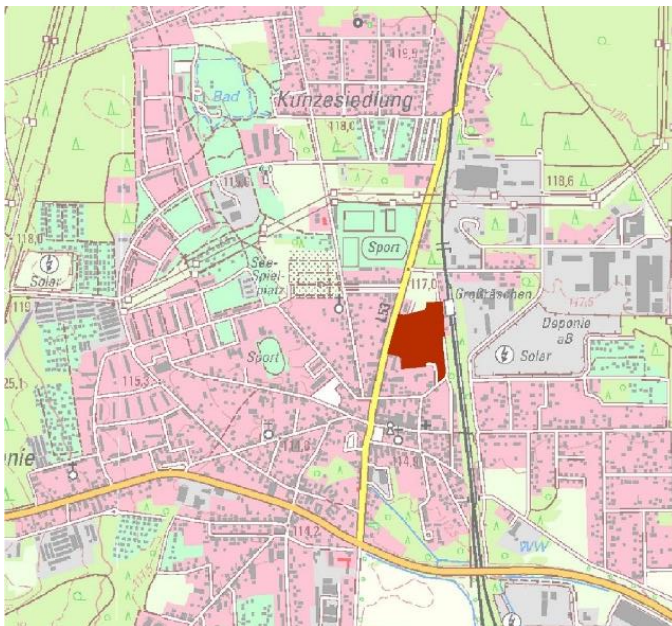


Stadt

Großräschen



Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Sondergebiet „Bahnhofsvorplatz“



© GeoBasis-DE/LGB

Entwurf Stand September 2025

Begründung

Inhalt

1 Planvorhaben	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Planungsgegenstand	4
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	4
1.3.2 Aufgabe	4
2 Planerische Grundlagen	5
2.1 Bindende Vorgaben	5
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	5
2.1.2 Sonstige Bindungen	5
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	6
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	6
2.2.2 Formelle Planungen	7
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	8
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	9
3 Planungskonzept	12
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
4.1 Geltungsbereich	15
4.2 Verkehrsflächen	15
4.3 Art der baulichen Nutzung	16
4.3.1 Sonstiges Sondergebiet	16
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen	17
4.4 Maß der Nutzung	17
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	18
4.4.2 Höhenmaße	18
4.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
4.5.1 Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5.2 Umwelt	19
5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6 Sonstige Planinhalte	21
7 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen	22
7.1 Verfahrenswahl	22
7.2 Entwicklung aus dem FNP	24
7.3 Ziele der Raumordnung	24
7.4 Sonstige Bindungen	25
7.5 Grundsätze der Raumordnung	25
7.6 Umweltprüfung	26
7.7 Sonstige Belange	26
8 Anhang	27
8.1 Bilanz Flächennutzung	27
8.2 Bilanz Grundflächen	28

Anlagen

- Schallschutztechnisches Gutachten
- Gutachten Orientierende Altlastenuntersuchung (2020)
- Bericht Orientierende Untersuchung (2025)

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Sondergebiet „Bahnhofsvorplatz“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Großräschen. *Planvorhaben*

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 wurde im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.10.2009 rechtsverbindlich.

Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlage BauGB*

Ein Aufstellungsverfahren wird, gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich.

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Der vorliegende B-Plan wird im „beschleunigten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13a BauGB geändert. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (dazu siehe Argumentation Punkt 7 der Begründung). *Verfahrenswahl*

Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 22.05.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planänderungsverfahren eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

Der Beschluss ist am 21.06.2024 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Stadt festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und die Planinhalte für die Planungsphase „Entwurf“. In diesen sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind. *Verfahrensstand aktuell Entwurf*

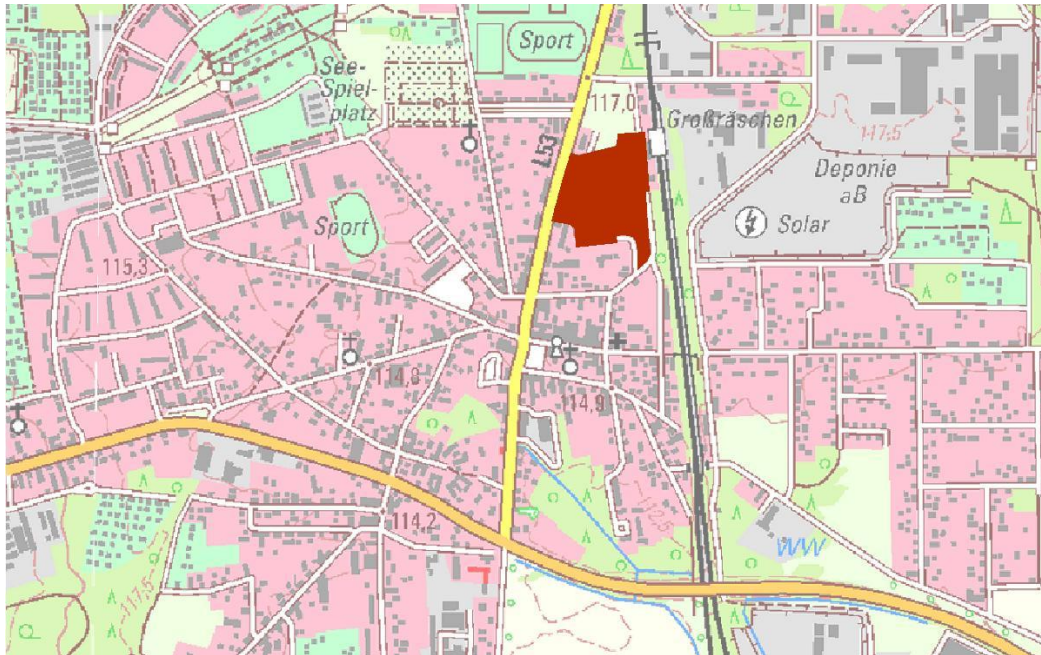
Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen zweiten Entwurf. Folgende wesentliche Inhalte des ersten Entwurfes wurden geändert: *2. Entwurf*

- Vergrößerung Geltungsbereich,
- Neuausweisung „Öffentliche Grünfläche“,
- Wegfall „private Verkehrsfläche“,
- Lage der Abgrenzung der Teilflächen (TF) des SO-Gebietes,
- Neufestsetzung Baugrenzen,
- Ausweisung „Baumerhalt“.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt nördlich des historischen Stadtzentrums und westlich des Bahnhofs in der Flur 2 der Gemarkung Großräschen. *Lage*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,6 ha. *Flächengröße*



Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB
Top-Karte
Bild 01
Stand 2. E 250904

Das Plangebiet ist innerhalb der Grenzen des zu ändernden B-Planes als „Beplanter Innenbereich“ anzusprechen. Die Flächen, die hinzugenommen werden, sind der Kategorie „Unbeplanter Innenbereich“ zuzuordnen.

*planungsrechtliche
Beurteilung*

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Durch die am Standort tätigen Handelsunternehmen REWE und ALDI wurde die Stadt um die Möglichkeit einer Erweiterung der Verkaufsflächen für die Betriebe gebeten. Die Vorhabenträger haben bei der Stadt einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Nr. 18 „Bahnhofsvorplatz“ gestellt.

Anlass

Unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes und der Möglichkeit, notwendige Flächen durch die Stadt zur Verfügung zu stellen, ist eine Erweiterung des Standortes möglich.

Entsprechende Entwicklungskonzepte der beiden Vorhabenträger als Grundlage für die Planung liegen vor. Im Plangebiet soll Raum für die Erweiterung des bestehenden „Supermarktes“ von REWE und für die Neuerrichtung des Lebensmittel-Discounters ALDI geschaffen werden.

Ziel und Zweck

Das vorgetragene Plananliegen deckt sich mit Entwicklungszielen der Stadt. Sie will ihren Anteil dazu beitragen, dass die Versorgung der Bevölkerung weiter verbessert wird.

Gemeindliches Interesse

1.3.2 Aufgabe

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Aufgabe

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bereits bestehenden „Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel“ geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Fläche, die als Festplatz genutzt und teilweise in Anspruch genommen wird, neu definiert.

Die geplanten Vorhaben können im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht genehmigt werden.

Der Bedarf für die Erweiterung der Angebote soll zeitnah gedeckt werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf.

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Verfahren zur Änderung und zur Erweiterung des bestehenden B-Planes durchgeführt.

*Änderung / Erweiterung
B-Plan*

Die Planung wird unter Beachtung der vorliegenden Konzeptionen für die Standortentwicklung als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern und um dabei künftigen nicht absehbaren Entwicklungen zu entsprechen, so flexibel wie möglich gehalten.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für Berlin und Brandenburg definiert der Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

Grundlagen

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- sowie dem Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung"

zukünftig Vorgaben ergeben.

Es ist geplant, den 2. Entwurf dieses sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" im 4. Quartal 2025 zu veröffentlichen. Das Beteiligungsverfahren dazu wurde am 10.01.2024 abgeschlossen.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Bindung an Ziele der Raumordnung

Von den beiden zuständigen Planungsstellen liegen Stellungnahmen zur Planänderung vor.

Zielmitteilung

Folgende auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind demnach zu beachten:

Relevante Ziele

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR – Großräschen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum (in Funktionsteilung mit Senftenberg),
- Z 2.6 LEP HR – Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte,
- Z 2.7 LEP HR – Schutz benachbarter Zentren,
- Z 2.13 LEP HR – Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte.

Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Großräschen ist funktionsteilend mit Senftenberg als „Mittelzentrum“ eingestuft. Im vorliegenden Fall geht es um ein bestehende Einkaufszentrum. Die Fläche des B-Planes liegt gem. des mit Senftenberg abgestimmten Einzelhandelskonzeptes im ausgewiesenen „Zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt.

2.1.2 Sonstige Bindungen

Im Rahmen einer Bauleitplanung sind ggfls. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.

Im vorliegenden Fall sind folgende Vorgaben von Bedeutung.

Auch aus „Umweltsicht“ sind keine bindenden Vorgaben (wie Schutzgebiete, geschützte Biotope o. ä.) zu beachten.

Bindungen nach dem Umweltrecht

Die gem. B-Plan zulässigen Vorhaben werden mit großer Sicherheit Arten betreffen, die unter den besonderen Schutz des § 44 BNatSchG fallen.

Besonderer Artenschutz

In dieser Hinsicht ist auf Grund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet mit folgenden

Artengruppen zu rechnen, die für das konkrete Planvorhaben relevant sind

- Gebäudebrütende Vögel,
- Fledermäuse.

Diese Arten können zur Überwinterung oder zur Brut bzw. Aufzucht Plätze im Gebäudebestand nutzen.

Das Baudenkmal Großräschen, Am Bahnhof, „Bahnhofsgebäude“ befindet sich unmittelbar angrenzend östlich des Geltungsbereiches.

Baudenkmal

Das Denkmal "Alte Post", mit Nebengebäude und Einfriedung, Bahnhofstraße 1, Großräschen“ befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe des neuen Geltungsbereiches.

Im Umfeld ist das Denkmal „Wohnhaus mit Einfriedung, Gartenstraße 1, Großräschen“, zu beachten.

Nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, dem gesetzlichen Schutz.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL).

Gehölzschutz

Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden.

Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der GehölzSchVO LK OSL herzustellen wird die Erteilung der Ausnahme zur Beseitigung der einem Schutzstatus unterliegenden Bäume für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen des behördlichen Zulassungsverfahrens zur Errichtung baulicher Anlagen auf den überbaubaren Flächen zugesichert.

Die Größenordnung der erforderlichen Ersatzpflanzung wird auf der Grundlage der Richtwerttabelle (§ 7 Abs. 2 GehölzSchVO LK OSL) ermittelt.

Im Bereich der Planung befindet sich der nachfolgende markscheiderische Höhenfestpunkt vom Leitnivellement der LMBV (mit Koordinaten im Lagesystem RD83):

Bergrecht

- Punkt 114130: Hochwert: 5717900,524; Rechtswert: 5431847,952.

Der Höhenfestpunkt ist Bestandteil des Höhenfestpunktrisses der LMBV. Er unterliegt einem regelmäßigen Messrhythmus und ist deshalb besonders zu schützen.

Weitere für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und fachliche Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“.

Plangrundlagen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind nach Ansicht der Stadt folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen

Grundsätze

- **G 3.2 Grundversorgung**
Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.
- **G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**
Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

- **G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung**
 - (1) 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.
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- **G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien**
 - (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen
 - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
 - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

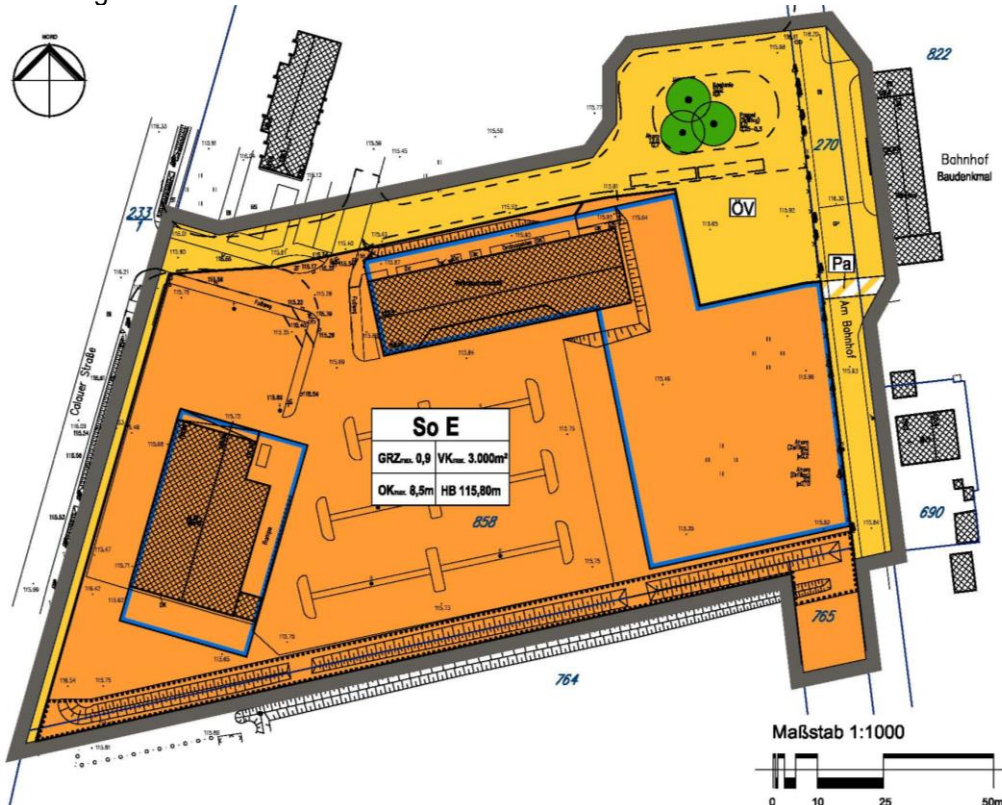
Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt 7 im weiteren Text dieser Begründung.

2.2.2 Formelle Planungen

Der ursprüngliche und nunmehr zu ändernde verbindliche B-Plan (2009), der auf der Grundlage des §13a BauGB aufgestellt wurde, setzt neben Verkehrsflächen ein Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrumsorientierten Sortiment fest.

Verbindlicher B-Plan
„Bahnhofsvorplatz“
Stand 2009

B-Plan 2009
Planzeichnung



Die Art der Nutzung ist wie folgt geregelt:

Allgemein zulässig sind

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche kleiner als 700 m²,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe.

Der B-Plan (2009) deckelt die Gesamtverkaufsfläche (VFL) bei maximal 3.000 m².

B-Plan 2009
Art der Nutzung

B-Plan 2009
Verkaufsfläche

Das Maß der Nutzung ist mit der GRZ von maximal 0,9 und der zulässigen Höhe von maximal 8,5 m festgelegt.

B-Plan 2009
Maß der Nutzung

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren, neben dem zu ändernden B-Plan folgende weitere verbindliche Bauleitpläne:

- B-Plan „Woschkower Weg“,
- B-Plan „Calauer Straße Nord“.

*B-Pläne
weitere städtebauliche
Satzungen oder formelle
Planungen*

Weitere rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sind nicht relevant.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt besteht ein rechtswirksamer FNP.

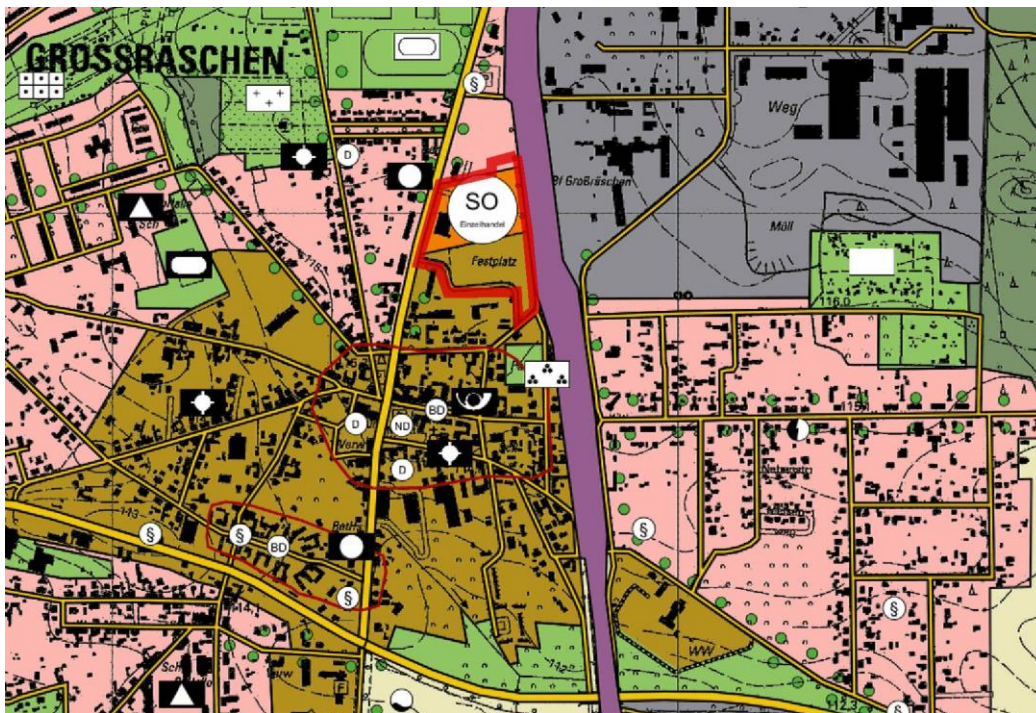
FNP vorhanden

Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung vom April 2023 war der Bereich des Geltungsbereiches bereits als „Sonderbaufläche“ für den Einzelhandel bzw. als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der FNP wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf „im Wege der Berichtigung angepasst“.

Im Umfeld finden sich im FNP neben „Bahnflächen“ folgende Darstellungen:

- Wohnbauflächen,
- Gemischte Bauflächen,
- Gewerbliche Bauflächen.



*FNP-Auszug
(Stand 8. Änderung)*

Für Großräschen besteht eine Stellplatzsatzung mit Stand Oktober 2023.

Stellplatzsatzung

Für Einkaufszentren sind gem. Anlage der Stellplatzsatzung je 20 m² Bruttogeschosßfläche ein PKW-Stellplatz sowie je 100 m² Verkaufsfläche ein Fahrradabstellplatz (Mindestanzahl 10) zu realisieren.

Die Stellplatzsatzung wird durch eine Stellplatzablösesatzung mit Stand Oktober 2023 ergänzt.

Stellplatzablösesatzung

Gem. Stellplatzablösesatzung kann von der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach der Stellplatzsatzung der Stadt Großräschen, ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die die Stadt abgesehen werden.

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Neben den formellen Planungen sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen durch die plangebende Gemeinde auch bestehende „informelle Planungen“ zu berücksichtigen.

Das ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf das konkrete Planvorhaben bzw. den Standort folgendes Konzept:

Informelle Planungen

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Großräschen (CIMA Beratung und Management 2018).

In diesem Konzept ist das Plangebiet mit dem REWE-Lebensmittelfrischemarkt, dem ALDI-Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt als „zentraler Versorgungsbe-
reich“ ausgewiesen.

Auch besteht ein Landschaftsplan (LP), der ursprünglich im Zusammenhang mit der Erar-
beitung des FNP aufgestellt wurde.

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als „Baufläche“ aus. Der LP kennzeichnet nörd-
lich des Plangebietes ein „Pumpwerk“. Zusätzlich wurden entlang der Calauer Straße mit
dem Symbol für „Alleen, Baumreihen und Einzelbäume“ Landschaftspflegerische Zielvor-
stellung gekennzeichnet.

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen
durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

Die Stadt Senftenberg, mit der sich Großräschen die Funktion als Mittelzentrum teilt, wurde
explizit beteiligt.

Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen
sind nicht bekannt.

*Sonstige fachliche
Belange*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Lausitzer Becken und Heide-
land (Niederlausitzer Randhügel). Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit ge-
prägt.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*



*Luftbild
Lage des Plangebietes*

© GeoBasis-DE / LGB

Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Es sind einige markante Strukturelemente
(wie Böschungen, Mulden, ...) vorhanden. Die absoluten Höhen im Geltungsbereich be-
wegen sich um die Höhenmarke 115,5 m.

Auf dem Großteil der Fläche sind die ehemaligen natürliche Verhältnisse durch die bestehende bauliche Nutzung verloren gegangen.

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft ist durch folgende Bedingungen gekennzeichnet:

Umweltbedingungen

- Überbauung durch Parkplatz und Gebäude auf dem Großteil der Fläche,
- im Süden unbebaute „Frei- bzw. Grünfläche“ als naturferner Festplatz der Stadt mit Bestand einzelner Bäume.

Zusätzlich zur Überbauung durch Gebäude, Straßen und Wege bestehen Vorbelastungen der Umwelt durch Verkehrslärm (Straße und Schiene).

Auf Grund der angrenzenden Siedlungsfunktionen und unter Beachtung der Störungen durch Lärm sowie auf Grund der Empfindlichkeit hinsichtlich Veränderungen besitzt der Bereich einen mittleren Wert für das Schutzgut Mensch. Beachtet ist das geringe Potenzial der Fläche für das Wohnen. Für die Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung hat der Festplatz eine höhere Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Auf Grund des Fehlens wertvoller Biotoptypen, geschützter Biotope und Arten, der fehlenden Natürlichkeit und Vielfalt sowie unter Beachtung der Vorbelastungen durch Immissionen bzw. der Nutzungsintensität durch den Menschen besitzt der Bereich insgesamt nur geringen Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

*Schutzgut
Biotope / Pflanzen
Tiere*

Ein Teil des Plangebietes ist bereits überbaut. Die Böden im Plangebiet sind wegen der Naturferne und der geringen Bedeutung für die Lebensraumfunktion auf Grund der Versiegelung sowie im Hinblick auf den behördlichen Altlastenstatus („sanierter Altstandort“) von geringem Wert. Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht festzustellen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Fläche spielt wegen der Lage innerhalb der Siedlungsfläche keine Rolle.

Fläche

Der Bereich besitzt wegen der bestehenden Versiegelung des Großteils der Fläche für das Grundwasser einen geringen Wert im Naturhaushalt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

*Schutzgut
Wasser*

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. Es werden weder wesentliche Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet zur Reduzierung maßgeblich beitragen. Klimatische Besonderheiten sind nicht vorhanden. Allerdings verstärkt die bestehende Überbauung die thermischen Belastungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben.

Schutzgut Klima / Luft

Die Nutzungen im Plangebiet selbst sind gegenüber Luftverunreinigungen nicht empfindlich.

Kulturgüter sind in Form der Denkmale „Bahnhofsgebäude“ und „Alte Post“, (sowie weiterer im Umfeld) vorhanden. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich deshalb einen mittleren Wert.

*Schutzgut Kultur- und
Sachgüter*

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägung der Naturgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden.

Es bestehen in der Gesamtsicht Zustände bzw. Aspekte von Umwelt, Natur und Landschaft, die einer intensiven Nutzung unterliegen.

Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.

Erschließung

Das Plangebiet wird in erster Linie über die Landesstraße L 53 (Calauer Straße) erschlossen. Diese führt von Altdöbern kommend westlich am Plangebiet vorbei, durchquert das Stadtzentrum und mündet in der Bundesstraße B 96.

Verkehr

Weniger bedeutend ist die Straße „Am Bahnhof“ im Osten und Norden. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die „Bahnhofstraße“. Beide Straßen dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke und dem nicht motorisierten Verkehr in Richtung Stadtzentrum.

Das bestehende Versorgungszentrum ist von der „Calauer Straße“ aus über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich können weiterhin über diese Verbindungen an das regionale bzw. überregionale öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus dem Umfeld relativ gut erreichbar. Eine spezielle Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist im Plangebiet bzw. seinem relevanten Umfeld nicht vorhanden.	<i>Nicht-motorisierter Verkehr</i>
Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Buslinien im Ort gegeben. Die nächst gelegene Bushaltestelle "Am Bahnhof" befindet sich vor dem Wendekreis im Norden.	<i>Öffentlicher Nahverkehr</i>
Weiterhin grenzt der Bahnhof „Großräschen“ an den Geltungsbereich.	<i>Sonstige Verkehrsträger</i>
Das Plangebiet ist stadttechnisch ortsüblich erschlossen.	<i>Stadttechnik</i>
Die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des Standortes ist grundsätzlich über die bestehenden Anlagen des Wasserverbandes Lausitz (WAL) gegeben.	
Die öffentlichen Trinkwasserleitungen befinden sich im Osten, Westen und Norden des Plangebietes. Die Schmutzwasserkanalisation liegt im Norden und Osten.	
Auf dem Grundstück befinden sich private Anlagen für das Trink- und das Schmutzwasser.	
Die Stromversorgung ist über die Systeme im Bereich der Calauer Straße gewährleistet.	
Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral über privat betriebene Versickerungsanlagen auf dem Grundstück.	
Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.	<i>Bestehende Nutzungen</i>
Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Altstadtnähe (gemischte Baufläche), Wohnbauflächen im Westen und im Norden sowie die im Osten liegende gewerbliche Baufläche (Gewerbe- und Industriegebiet Ost) geprägt.	<i>Umfeld</i>
Die ursprünglich planerisch ausgewiesene Wohnbaufläche nördlich des Plangebietes ist in der Realität jedoch eine Brachfläche.	
Weiterhin prägen die östlich angrenzende Bahnfläche und der Bahnhof das Gebiet.	
Im Plangebiet selbst besteht bereits eine bauliche Nutzung in Form eines Einkaufszentrums. Der Großteil der Fläche ist bebaut.	<i>Plangebiet</i>
Die baulich genutzten Flächen im Geltungsbereich sind demnach vollständig als Sondergebiet einzuordnen und im zu ändernden B-Plan entsprechend festgesetzt.	
Die Erweiterungsfläche im Süden kann als eine Art Grünfläche mit der Funktion „Festplatz“ eingeordnet werden.	
Der Geltungsbereich wird von eingeschossigen großflächigen Gebäuden dominiert. Sie sind 6-8,5m hoch. Der Überbauungsgrad im Gebiet als Ganzes liegt derzeit bei rund 70%.	
Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 10. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 6/2024 im Maßstab 1:100.000, wurde für das Vorhaben keine Belastung festgestellt.	<i>Kampfmittel</i>
Das Plangebiet ist Teil des Altstandortes "Autohaus Großräschen", der im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg unter der Nummer 0143663449 als „Sanierter Altstandort“ registriert ist.	<i>Altlasten</i>
Einzelheiten zum Ist-Zustand können den als Anlage beigefügten Untersuchungen entnommen werden.	
REWE hatte bereits 2020 Untersuchungen zum Altlastenstatus vorgenommen (siehe Anlage).	
Auch bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Pfad Boden-Grundwasser) ist keine relevante Gefährdung absehbar.	
Bei den Wirkungspfaden Boden-Grundwasser und Boden-Mensch ist zu berücksichtigen, dass diese Wirkpfade im aktuellen Zustand der Fläche angesichts der fast flächendeckenden Versiegelung durch Überbauung (Gebäude) und Oberflächenbefestigung (Pflaster) ohnehin kaum maßgeblich sind.	
Es liegt für das Vorhaben von ALDI ein Gutachten zum Baugrund (Geotechnik Buschmann) aus 2023 vor. Dieses beinhaltet auch „Chemische Deklarationsanalysen“.	
In 2025 wurde darüber hinaus eine „orientierende Untersuchung“ zum Erweiterungsgebiet für den ALDI-Markt vorgelegt (siehe Anlage).	

Die Gutachter gehen in dieser Untersuchung davon aus, dass der Boden bereichsweise belastet, jedoch nicht sanierungspflichtig ist. Die abfalltechnische Klassifizierung des betroffenen Bodenmaterials reicht von der EBV-Klasse BM-F0 bis > BM-F3. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht nach Aussage des Gutachters nicht.

Das Plangebiet befindet sich räumlich im Einflussbereich der durch den Braunkohlenbergbau in der Lausitz hervorgerufenen Grundwasserabsenkung.

*Bergbauliche
Grundwasserabsenkung*

Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten.

Bedingt durch diese Grundwasserbeeinflussung sind an der Erdoberfläche Bodenbewegungen vorrangig in Form von Senkungen (beim Grundwasserentzug) und Hebungen (beim Grundwasserwiederanstieg) feststellbar, die aufgrund ihrer überwiegend gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Oberfläche führen.

Grundsätzlich können Schäden an Gebäuden und Infrastruktur (Bergschäden) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Dies gilt es insbesondere zu beachten bei flurnahen nachbergbaulichen Grundwasserverhältnissen und bei geologischen Anomalien im Untergrund (z. B. lokale Torflinsen).

Gegebenenfalls sind entsprechende Baugrundgutachten durch den Bauherrn zu veranlassen. Erforderlichenfalls sind bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen auf Verlangen des Bergbaubetreibers Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen (siehe § 110ff BBergG) vorzusehen.

Die städtebaulichen Randbedingungen stehen der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht entgegen.

Fazit

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

Vorgesehen ist, die Fläche des bestehenden REWE-Marktes nach Süden zu vergrößern.

Änderungsbedarf

Das Gebäude im Norden entlang der Straße „Am Bahnhof“ soll ebenfalls geringfügig in Richtung Osten verlängert werden können.

Zusätzlich wird im Süden, außerhalb der bisherigen Baugebietsfläche, ein neuer ALDI-Markt mit den notwendigen Stellplätzen errichtet.

Das Gebäude, welches gegenwärtig durch einen Drogeriemarkt (ROSSMANN) genutzt wird, soll langfristig zurückgebaut werden.

Der Standort des Gebäudes, welches bisher von ALDI genutzt wird, bleibt erhalten und kann zukünftig durch einen anderen Betreiber genutzt werden. So könnte z. B. der Drogeriemarkt an diesen Standort umziehen und seine Nutzfläche etwas erweitern.

Für die räumliche Erweiterung des Baugebietes werden bisher baulich nicht genutzte Flächen der Festwiese der Stadt teilweise in Anspruch genommen. Die verbleibende Grünfläche wird zukünftig weiterhin als Festwiese genutzt werden.

Im Plangebiet soll also zukünftig weiterhin als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fungieren.

*Art und Maß der der
baulichen Nutzung*

Die Intensität der zulässigen Flächennutzung im Geltungsbereich wird sich im neuen Plangebiet nicht wesentlich ändern. Der Überbauungsgrad und die Höhen werden den bisherigen Festsetzungen des B-Planes entsprechen.

Im REWE-Markt soll zukünftig eine Verkaufsflächen (VFL) von bis zu 2.000 m² zugelassen werden.

Anlagenbeschreibung

Der neue ALDI-Markts soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.100m² anbieten.

Der geplante Anbau an den bisherigen NKD/TEDI-Markt bietet eine zusätzliche VFL von maximal ca. 150m².

Damit erhöht sich die bisher zulässige Verkaufsfläche im SO-Gebiet von insgesamt 3.000 m² um 250 m².

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehenden Straßen „Am Bahnhof“,

Verkehrerschließung



„Bahnhofstraße (für die Anlieferung REWE) und „Calauer Straße“ gewährleistet.

Geschaffen wird ein neuer direkter und damit zweiter Anschluss des Baugebietes an die „Calauer Straße“ im Südwesten des Geltungsbereiches.

Einzelheiten (wie die Schleppkurvenradien, die Sichtdreiecke, die Beschilderung und andere Parameter) werden mit den zuständigen Behörden und dem Baulastträger, dem „Landesbetrieb Straßenwesen (LS), im Rahmen der Vorhabenplanung abgestimmt. ...)

Im Plangebiet bestehende Flächen für Stellplätze werden weiter für das Parken genutzt. *Stellplätze*

Der Parkplatz wird allerdings umgestaltet. Die bisherigen Stellplatzkapazitäten werden nur geringfügig verändert.

Wenn die mit dem B-Plan geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten ausgenutzt würden, werden rechnerisch, gemessen am Schlüssel der Stellplatzsatzung, zusätzliche Parkkapazitäten benötigt.

In der Praxis hat sich im Bestand bereits gezeigt, dass die Anzahl der verfügbaren PKW-Parkplätze den konkreten Anforderungen des Handels genügt. Das ist darin begründet, dass der Standort städtebaulich gut integriert ist. Die gute Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger ist gegeben. Ein Übriges trägt die unmittelbare Nähe zum Bahnhof bei.

Im Vergleich mit der Stellplatzsatzung kann auch in Zukunft mit einem verringerten Zielverkehr gerechnet werden.

Zu beachten ist aber, dass die Erhöhung der Bruttogeschoßfläche nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung des Stellplatzbedarfs im gleichen Verhältnis führt.

Kunden, die einen Anbieter aufsuchen, besuchen auch die anderen, ohne dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze steigt. Das führt im Vergleich zu einem verringerten Stellplatzbedarf. Lediglich die Verweildauer wird etwas erhöht.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist u. a. darin begründet, dass die Verkaufsräume z. B. durch breitere Gänge kundenfreundlicher gestaltet werden, was größere Bruttoflächen verlangt.

Unter Beachtung dieser Tatsachen, stellt der Anteil der verfügbaren Fläche für Stellplätze (Größenordnung rund ein PKW-Stellplatz je 30 m² Bruttogeschoßfläche) eine verträgliche Größenordnung dar. *Abminderung des Bedarfes*

Das gegebene Angebot kann dazu beitragen, dass Kunden vom Auto auf umweltfreundliche Verkehrsmittel umzusteigen.

Das Plangebiet kann weiterhin aus den vorhandenen lokalen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom vollständig versorgt werden. *Stadttechnische Erschließung*

Das Niederschlagswasser wird zukünftig weiterhin vor Ort zur Versickerung gebracht.

Es wird zusätzlich z. B. eine Sickerleitung DN 300 mit einer Länge von 200 m errichtet. Es sind im Rahmen der Vorhabenplanung aber auch andere Lösungen durch die Anwendung anderer vergleichbarer technischer Einrichtungen wie z. B. Boxrigolen möglich.

Die Sicherstellung der ggfls. zusätzlich erforderlichen Löschwasserversorgung wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Für das Projekt werden bisher intensiv gepflegte und als Festwiese genutzte Grünflächen in Anspruch genommen. *Umweltkonzept*

Ein Teil des Baumbestandes auf der Festwiese wird beseitigt und muss ersetzt werden. Der erforderliche Ersatz kann im Plangebiet abgesichert werden. Sowohl im Sondergebiet als auch innerhalb des Festplatzes können Bäume neu gepflanzt werden.

Hinsichtlich der Altlastensituation liegen Untersuchungsergebnisse vor (siehe Anlage). *Altlasten*

Der Standort ist belastet, jedoch nicht sanierungspflichtig. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht nach Aussage des Gutachters nicht.

Bei der gegenwärtigen und zukünftigen gewerblichen Nutzung ist nach den vorliegenden Untersuchungen für das bereits bestehende Einkaufszentrum für das Schutzgut Mensch demnach keine Gefährdung erkennbar.

Die Nutzung als Einkaufszentrum rückt im Vergleich zum Ist-Zustand näher an die Wohngrundstücke der Stadt heran. *Schallschutz*

Die Nutzungen im Baugebiet sollen nach ihrem Störgrad dem von Mischgebieten entsprechen. Sie dürfen die benachbarten Grundstücke demnach „nicht wesentlich stören“.

Die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden durch den geplanten Gesamtbetrieb des Einzelhandelsstandortes für den Tageszeitraum weiterhin deutlich unterschritten.

Für die Immissionssituation im Nachtzeitraum stellt die Prognose fest, dass mit der Nutzung der neuen Zufahrt von der Calauer Straße zur südlichen Erweiterungsfläche eine nachbarschaftliche Konfliktsituation möglicherweise nicht ausgeschlossen werden kann.

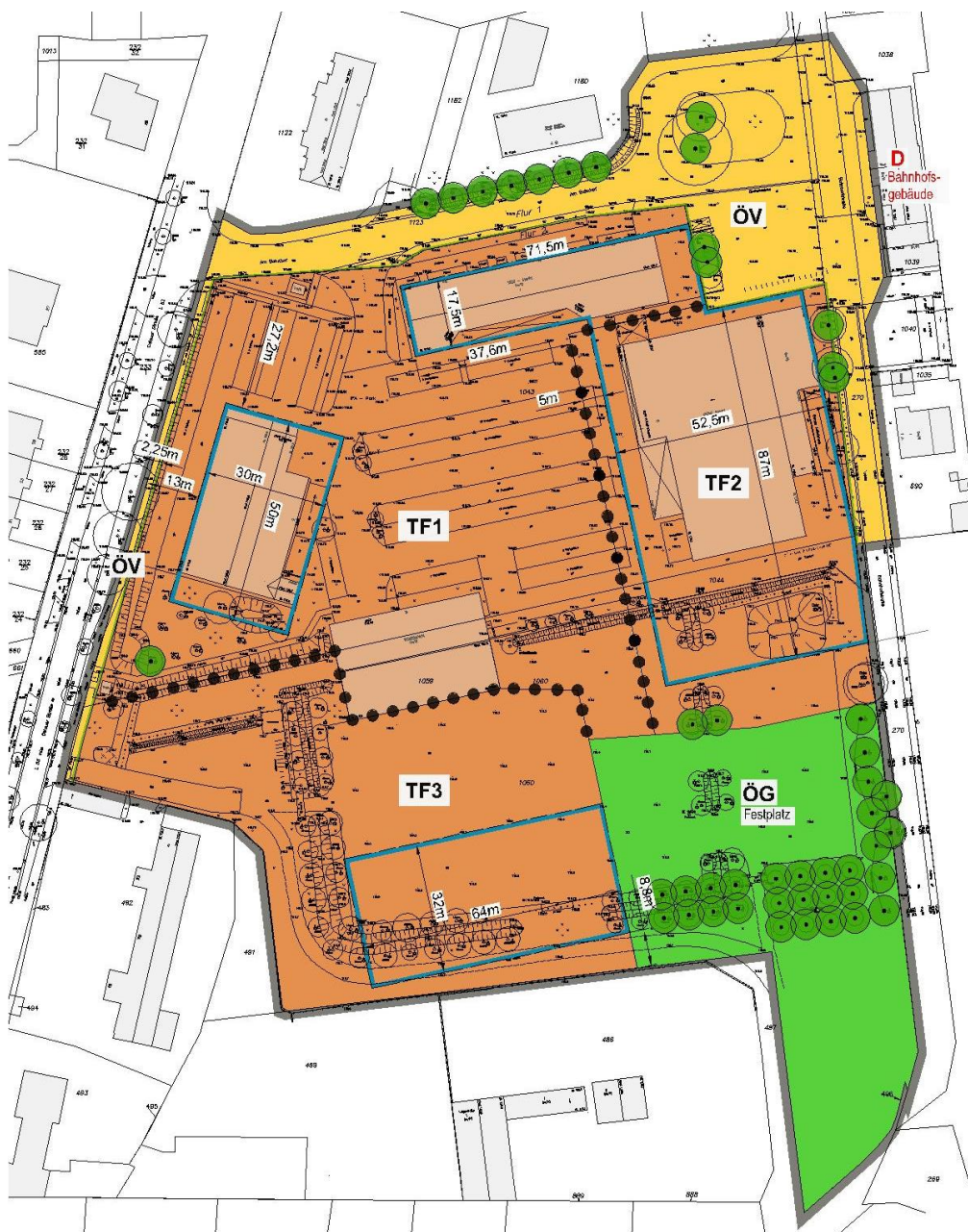
Es bestehen allerdings Lösungsansätze, die ein Überschreiten der Immissionsrichtwerte vermeidbar ist. Im Rahmen der Vorhabenplanung können entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Die zu erwartende Verkehrslärmsteigerung ist auf Grund des äußerst geringen zusätzlichen Fahrverkehrs gegenüber dem Bestandsverkehrs erwartungsgemäß sehr niedrig. Der Verkehrslärm erhöht sich im Tageszeitraum nur um 0,7 dB. Das Kriterium einer 3 dB Steigerung wird nicht erfüllt. Im Nachtzeitraum stellt sich keine Verkehrslärmerhöhung ein.

Die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude wird sich am maßgeblichen Umfeld orientieren und die Umgebung der Denkmale „Bahnhof“ sowie „Alte Post“ berücksichtigen.

Sonstige Ziele

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen



Planzeichnung

Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

*Plan- und
Kartengrundlagen*

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugsystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

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.

*Vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung*

Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Am Bahnhof“,
- im Süden durch Wohn- und sonstige Baugrundstücke und die „Bahnhofstraße“,
- im Westen durch die Calauer Straße und
- im Osten durch die Straße „Am Bahnhof“.

Abgrenzung

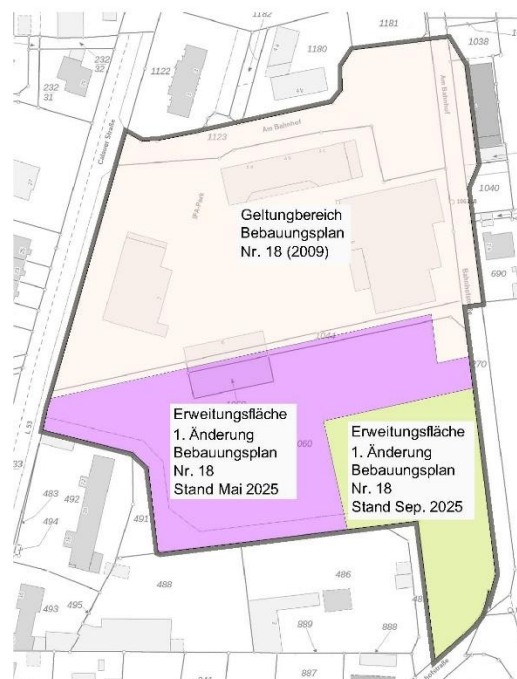
jeweils in der Flur 2 der Gemarkung Großräschen.

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst das bereits bestehende Sondergebiet sowie angrenzende Flächen außerhalb des ursprünglichen B-Planes.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des zu ändernden B-Planes (Stand 2009) wird im Rahmen der Planänderung nach Süden erweitert.

Darüber hinaus wird der bestehende Festplatz in den Geltungsbereich übernommen und so der Anschluss an die Siedlungsflächen der Stadt hergestellt. Er bleibt als Grünfläche erhalten.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.



*Änderung
Geltungsbereich*

4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Eine Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Rechtsgrundlage

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehenden **öffentlichen Straßenverkehrsflächen (ÖV)**, die durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt ist, gewährleistet.

*Öffentliche
Straßenverkehrsfläche*

Die Grenze zur Calauer Straße wird unter Beachtung des Bestandes neu bestimmt. Der bestehende straßenbegleitende Rad-Fußweg, der gegenwärtig teilweise auf einem privaten Grundstück liegt, befindet sich damit zukünftig im Straßengrundstück.

Der Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche der „Calauer Straße“ wird im Plangebiet, ausgehend von der bestehenden Flurstücksgrenze, um insgesamt **2,5 m** vergrößert.

*Dimensionen
öffentliche Verkehrsfläche*

Die Lage und Dimensionen der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den bestehenden Flurstücksgrenzen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

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

4.3.1 Sonstiges Sondergebiet

Die nach dem Leitbild vorgesehenen Nutzungen lassen sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebietskategorien zuordnen.

Deshalb werden die Baugebietsflächen weiterhin als Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Für SO-Gebiete nach 11 BauNVO muss die plangebende Gemeinde die Entscheidungen zur Zweckbestimmung und zu den zulässigen Nutzungen eigenständig treffen.

*Zweckbestimmung
Sonstiges Sondergebiet
Einkaufszentrum*

Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Die Liste ist nicht abschließend.

Im vorliegenden Fall ist das neue Leitbild zu verwirklichen, wenn weiterhin ein **Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“** festgesetzt wird.

Bei einem Einkaufszentrum handelt es sich um eine organisatorisch zusammengefasste, geplante räumliche Konzentration von aufeinander bezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art von einer nicht unerheblichen Größe.

Die Zweckbestimmung für das gesamte Plangebiet wird wie folgt präzisiert.

- 1. Das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrumsrelevanten Sortiment für die Nahversorgung. (gem. § 11 BauNVO)**

Textfestsetzung

Der Begriff „vorwiegend“ in dieser Festsetzung verdeutlicht, dass vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr 800 m² angesiedelt werden sollen. Andere werden aber nicht generell ausgeschlossen. In einem angemessenen Maß sind sie sogar erwünscht und komplettieren das Einkaufszentrum. Entsprechend werden Ausnahmen formuliert.

*Großflächigkeit
Verkaufsflächengröße*

Da sich das Sondergebiet im zentralen Versorgungsbereich der Stadt befindet, werden zentrumsorientierte Sortimente für die Nahversorgung bevorzugt.

*zentrumsrelevantes
Sortimente*

Was im konkreten Fall „zentrumsrelevante Sortimente für die Nahversorgung“ sind, kann dem vorliegenden „Einzelhandelskonzept Großräschen 2018“ Seite 68 entnommen werden.

Der Anteil an „zentrumsrelevanten Randsortimenten“ an der Gesamtverkaufsfläche wird, um die Grundversorgungsfunktion des Standortes zu sichern, begrenzt.

Randsortimente

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Erstellung des ursprünglichen B-Planes im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund dessen wurde davon ausgegangen, dass „nicht wesentlich störende Betriebe“ keine negativen Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld haben werden.

Störgrad

Der B-Plan orientiert weiterhin auf einen zulässigen Störgrad wie in Mischgebieten. Damit ist das Einhalten der entsprechenden Orientierungswerte gesichert.

Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zulässig, die Art der Nutzung im SO-Gebiet näher zu konkretisieren, um das Planungsziel zu erreichen. Das SO-Gebiet wird unter Beachtung der ursprünglich geltenden Regelungen (B-Plan 2009) in **Teilflächen (TF)** mit unterschiedlichen Regelungen wie folgt unterteilt.

Art der Nutzung

- 2. Innerhalb der Teilfläche TF 1 sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche kleiner als 800m² allgemein zulässig. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

Textfestsetzung

- 3. Innerhalb der Teilfläche TF 2 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 2000 m² und dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ sowie mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf bis zu 10% der Verkaufsfläche allgemein zulässig. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

Textfestsetzung

4. **Innerhalb der Teilfläche TF 3 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1100 m² und mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ sowie mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf bis zu 10% der Verkaufsfläche allgemein zulässig. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)** *Textfestsetzung*
5. **Innerhalb des gesamten festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ können Handwerksbetriebe, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks und Räume für freie Berufe als Ausnahme zugelassen werden. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)** *Textfestsetzung*

Damit werden die im SO-Gebiet zulässigen Nutzungen nicht grundsätzlich verändert. Hinzugekommen ist lediglich die Ausnahme „Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks“. Auch wurde die Schwelle der Größe der Verkaufsfläche für nichtgroßflächige Betriebe auf 800 m² an die aktuell geltende Größe angepasst.

Ursprünglich war im SO-Gebiet eine Verkaufsfläche (VFL) von insgesamt maximal 3.000m² zulässig. Kern der Planänderung ist das Vergrößern der zulässigen Verkaufsfläche. *Begrenzung der Verkaufsfläche*

Praktisch ist innerhalb der Teilflächen TF 2 und TF 3 auf Grund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) bzw. der Abgrenzung der Teilflächen (TF) jeweils nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb realisierbar. *Festsetzung Verkaufsfläche*

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche als Eigenschaft der zulässigen Betriebe kann deshalb weiterhin plangebietsbezogen erfolgen.

Die Verkaufsfläche wird allerdings auf die beiden Teilflächen, auf denen großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, aufgeteilt.

In die Verkaufsfläche werden alle Flächen einbezogen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (wie bei einer Bäckerei- oder Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal) einsehen aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten kann. *Definition Verkaufsfläche*

4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden.

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

Demnach sind sie auch in einem SO-Gebiet nach § 11 BauNVO zulässig. *Regelungsbedarf*

Im B-Plan wird deshalb für das SO-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen. Stellplätze sind für das Funktionieren eines Einkaufszentrums von entscheidender Bedeutung.

Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind gem. § 13 BauNVO sind bereits Teil der Regelung zur Art der Nutzung. Gebäude für diese Nutzungsart sind im Gebiet nicht zulässig. *Gebäude und Räume für Freie Berufe*

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig. *Sonstige Nebenanlagen*

Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es einer speziellen Festsetzung im B-Plan hierfür bedarf.

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen. *Kein Regelungsbedarf*

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*

Festsetzungen zu der „von baulichen Anlagen überdeckten Fläche“ und zur „Höhe“ sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden.

Vorbemerkungen

Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden die natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im Rahmen vorliegenden ersten Änderung des B-Planes weiterhin durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im ursprünglichen B-Plan war insgesamt eine GRZ von 0,9 zulässig. Die Überschreitung der zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des B-Planes noch gültigen Obergrenze nach §17 BauNVO war damit um 0,1 überschritten.

Zu begründen war diese Überschreitung durch die bestehenden räumlichen Verhältnisse und dem Ziel, den Flächenverbrauch durch die intensive Flächennutzung zu begrenzen.

Diese Gründe haben auch für die erste Änderung des B-Planes Gültigkeit. Der (nunmehr nur noch) zu beachtende Orientierungswert des § 17 BauNVO kann auch für den geänderten B-Plan nicht eingehalten werden.

Die zulässige GRZ wird für die Teilflächen, abweichend vom Ursprungsplan, wie folgt unterschiedlich geregelt:

<u>Teilfläche</u>	<u>GRZ</u>
TF 1	0,9
TF 2	0,9
TF 3	0,8

In diesem Rahmen lassen sich die Entwicklungskonzepte der Vorhabenträger sicher umsetzen. In der Summe ergibt sich für den Gesamtstandort des SO-Gebietes ein maximal zulässiger Überbauungsgrad von rund 87%.

4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 allgemein immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich.

Rechtsgrundlagen

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan weiterhin allein über Festsetzungen zur „Höhe baulicher Anlagen“ bestimmt.

*Höhe
baulicher Anlagen*

Im Plangebiet werden bauliche Hauptanlagen entsprechend nur mit einer Höhe von maximal 8,5 m zugelassen.

Im vorliegenden Fall sind keine unterschiedlichen Regelungen für die einzelnen Teilflächen (TF) erforderlich.

Im B-Plan wird die Höhe mit dem Parameter **Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß** bestimmt. Die Festsetzung lautet (**OK_{max.} 8,5 m**). Sie gilt gleichermaßen für alle Teilflächen.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich.

Höhenbezug (HB)

Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten und sonstigen im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist der jeweilige **Höhenbezug**, der wie folgt bestimmt wird:

<u>Teilfläche</u>	<u>HB</u>
TF 1	116,0 m
TF 2	116,0 m
TF 3	116,5 m

Maßgebend ist die größte gerundete Höhe der Geländeoberfläche im Bereich der festgelegten Baugrenzen. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 92.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungs-schablonen** in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone



4.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

*überbaubare
Grundstücksfläche*

Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung festgesetzt, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück bestimmt.

Die entsprechenden Regelungen beziehen sich nur auf die baulichen Hauptanlagen. Soweit der B-Plan gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält, sind die zulässigen sonstigen baulichen Anlagen nicht betroffen.

Stellplätze und Nebenanlagen sind von der Regelung ebenfalls nicht erfasst.

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Mit dem B-Plan soll ermöglicht werden, einige der bestehenden Gebäude flächenmäßig zu erweitern.

Lediglich das bisherige Gebäude, welches einen Drogeriemarkt beherbergt, soll langfristig nicht erhalten werden. Das Objekt war bereits im B-Plan aus dem Jahr 2009 nicht vorgesehen.

Im vorliegenden Fall werden dementsprechend **Baugrenzen** festgesetzt und **vermasst**.

Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen können nur ausgenutzt werden, wenn das Einhalten der jeweils erforderlichen Abstandsfläche gem. BbgBO gesichert ist.

Die festgesetzten Abmessungen der Baugrenzen schaffen im Vergleich mit dem Bestand einen Spielraum bei der Einordnung von Gebäuden.

4.5.2 Umwelt

Im ursprünglichen B-Plan (2009) waren Festsetzungen enthalten, die die Umwelt betreffen.

Umwelt

Auch in Zukunft soll gesichert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht aus dem Plangebiet abgeführt wird, sondern „vor Ort“, d. h. im Plangebiet, versickert wird. Alternativ ist natürlich auch eine Speicherung und Nutzung zulässig.

Versickerungspflicht

- 6. Das im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)**

Textfestsetzung

Rechtsgrundlage ist § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Maßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Wasser, die Landschaft und das Klima.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das Versickern vor Ort führt, neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden dient der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers reduziert den Wasserbedarf.

Der zu ändernde Bebauungsplan enthält Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB.

*Pflanzgebote
Pflanzbindungen*

Im Plangebiet werden einige Bäume, die nach den vorliegenden Konzepten der Vorhaben-träger erhalten werden können, mit der zeichnerischen Festsetzung **Erhalt von Bäumen** gesichert.

Gehölzerhalt

Der ursprünglich geforderte Erhalt von Sträuchern entlang der südlichen Grenze des B-Planes aus 2009 kann auf Grund der neuen Konzeption für die Standortentwicklung

nicht übernommen werden.

Im ursprünglichen B-Plan war das Pflanzen von insgesamt 40 Bäumen festgesetzt. Bestehende Bäume, die erhalten werden, konnten auf diese Anzahl minderd angerechnet werden. Es wurde also ein dauerhafter Bestand dieser Anzahl an Bäumen angestrebt.

Im Geltungsbereich müssen, als Voraussetzung für die Realisierung der zulässigen Vorhaben, bis zu 46 vorhandene Bäume, in der Mehrzahl junge Ahorne, beseitigt werden.

Baumpflanzung

In der entsprechenden Größenordnung werden Bäume neu gepflanzt.

Die vorliegenden Konzepte der Vorhabenträger zeigen, in welchem Umfang Neupflanzungen möglich sind. Innerhalb der TF 1 sind das mindestens 11 Bäume, in der TF 2 mindestens 6 Bäume und in der TF 3 mindestens 30 Bäume.

Es ist also möglich, als Minderungs- und Gestaltungsmaßnahme Neupflanzungen von Bäumen festzusetzen.

- 7. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind innerhalb der Teilflächen TF 1 und TF 2 zusammen mindestens 15 Bäume und innerhalb der Teilfläche TF 3 mindestens 25 Bäume zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Textfestsetzung

Die Gesamtzahl wird im Interesse der Vollziehbarkeit auf die beiden Vorhabenträger aufgeteilt. Die TF 1 und TF 2 werden zusammengefasst. In diesen Teilflächen sind die zulässigen Eingriffe relativ gering. Hier wird das ursprünglich insbesondere stadtgestalterisch motivierte Ziel für die Baumpflanzungen aufrechterhalten.

Die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume ist in der TF 3 dagegen höher, da hier die Eingriffe in den Bestand stärker ausfallen. Die Teilfläche berührt einen Teil des ehemaligen Festplatzes. Hier müssen zur Ausweitung des SO-Gebietes Bäume beseitigt werden.

Eine Standortbindung für diese Pflanzungen ist im Interesse der Gestaltungsfreiheit nicht erforderlich.

Unabhängig von den Forderungen für Neupflanzungen, die das SO-Gebiet betreffen, können innerhalb des festgesetzten Grünfläche zusätzlich Bäume eingeordnet werden. Festsetzungen sind dafür nicht erforderlich.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die plangebende Gemeinde kann in einem B-Plan so genannte „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Diese werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO in den B-Plan übernommen. Die entsprechenden zulässigen Regelungsinhalte sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.

Rechtsgrundlage

Um Beeinträchtigungen der umliegenden Baudenkmale auszuschließen und um den entsprechenden Forderungen aus dem Umgebungsschutz für Denkmale zu entsprechen, sind nach Aussagen der zuständigen Behörden nachfolgende Rahmenbedingungen für die baulichen Anlagen im B-Plan zu sichern:

*Vorgaben für
Umgebungsschutz
Denkmale*

- Die Höhen der Gebäude dürfen die Höhen der bestehenden Gebäude nicht überschreiten.
- Es sind keine glänzenden Oberflächen gestattet und nur dezente Farben zu verwenden.
- Weiterhin sind keine leuchtenden und beweglichen Werbeanlagen in Richtung der Denkmale genehmigungsfähig, wenn diese im Zusammenhang mit den Denkmalen sichtbar werden.

Die Höhenbegrenzung ist bereits mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Punkt 4.4.2 der Begründung) erfüllt. Die zulässigen Höhen der geplanten Bebauung liegen deutlich unter der Höhe des Bahnhofsgebäudes (siehe Punkt 4.4.2.).

Entsprechende Festsetzungen zu den Gebäudeoberflächen werden Bestandteil des B-Planes.

Gebäudegestaltung

- 8. Die Oberflächen der Gebäude in Geltungsbereich dürfen keine glänzenden oder Oberflächen in leuchtenden Farben aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)**

Textfestsetzung

Die Regelungen dienen dem Schutz von Baudenkmalen. Sie sind damit durch § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO gedeckt.

Für eine positive Bewertung des Vorhabens und einer späteren Genehmigungsfähigkeit sind aus denkmalfachlicher Sicht auch Vorgaben für Werbeanlagen erforderlich.

Regelung zu Werbeanlagen

- 9. Es sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ keine leuchtenden und beweglichen Werbeanlagen zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit den Denkmälern „Bahnhofsgebäude“ bzw. „Alte Post“ sichtbar sind. (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BbgBO)**

Textfestsetzung

Die Regelungen dienen dem Schutz von Baudenkmalen und sind damit durch § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO gedeckt. Die Nr. 2 erlaubt „besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen“ festzusetzen.

Die endgültigen Entscheidungen zu Werbeanlagen werden im Rahmen der Vorhabengenehmigung von den zuständigen Behörden getroffen.

6 Sonstige Planinhalte

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 aufgenommen,

nachrichtliche Übernahmen

Das Denkmal „Bahnhofsgebäude“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Es ist der Umgebungsschutz zu beachten. Das betrifft auch auf das Denkmal „Alte Post“ zu.

Denkmale

Auf die Denkmale wird nachrichtlich hingewiesen. Das unmittelbar benachbarte „Bahnhofsgebäude“ und das Denkmal „Alte Post“ werden entsprechen als Denkmal (D) markiert.

Nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, dem gesetzlichen Schutz. Eine „Denkmalrechtliche Erlaubnis“ ist im Genehmigungsverfahren für Vorhaben im Geltungsbereich einzuholen.

Nachrichtlich Denkmal

Insofern sind die Gebäudehöhen Trauf- und Firsthöhen, die Form, das Material und die Farbigkeit von Dächern und Fassaden der neu zu errichtendem Gebäude, mit den Denkmalbehörden (BLDAM, uDB) abzustimmen.

Erlaubnispflicht

Gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind alle Maßnahmen und Veränderungen an Baudenkmalen bzw. in deren Umgebung erlaubnispflichtig. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung schließt die Erlaubnis nach § 9 mit ein (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).

Wird in die Belange von Baudenkmalen bzw. in deren Umgebung eingegriffen oder ergeben sich durch die geplanten Maßnahmen u. a. Eingriffe, Konkurrenzen zu den Denkmälern oder Konsequenzen für die geschützten Objekte, ist die untere Denkmalschutzbehörde des LK OSL frühzeitig anzuhören.

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf weitere wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Hinweise / Vermerke

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, ggfls. sind Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich.

Zugriffsverbote BNatSchG

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Abbrucharbeiten o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis Artenschutz

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Bauzeitenregelung

Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.	<i>Ökologische Baubetreuung</i>
Auf die Anzeigepflicht im Rahmen der Vorhabenplanung gegenüber der uWB im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verwendung von Heizöl und Erdwärme (Geothermie) zur Warmwasser- und Wärmeversorgung wird hier hingewiesen.	<i>Anzeigepflicht Wasserbehörde</i>
Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf spezifische Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin, die die bauliche Nutzung beeinflussen können. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.	<i>Kennzeichnungen</i>
Im B-Plan wird darauf aufmerksam gemacht, dass in seinem Geltungsbereich Flächen mit erhebliche Bodenbelastungen vorhanden sind.	<i>Altlasten</i>
Dabei handelt es sich um den „Sanierten Altstandort Autohaus Großräschen“ (0143663449). Betroffen ist in unterschiedlichem Umfang des gesamte Plangebiet	
Darauf wird durch Text aufmerksam gemacht.	
Das Plangebiet ist Teil des Altstandortes "Autohaus Großräschen", der im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg unter der Nummer 0143663449 als „Sanierter Altstandort“ registriert ist.	<i>Kennzeichnung Bodenbelastungen</i>

7 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

7.1 Verfahrenswahl

Neben dem Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Planes gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung.	<i>Verfahrenswahl</i>
Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt aber auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.	<i>Beschleunigtes Verfahren</i>
Eine Änderung oder Ergänzung eines verbindlichen B-Planes nach § 13a BauGB ist (anders als bei einem Verfahren § 13 BauGB) auch dann zulässig, wenn dieser die Grundzüge der Planung berührt.	
Die in § 13a BauGB mitgegebenen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für den B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ sind im vorliegenden Fall erfüllt:	<i>Voraussetzungen erfüllt</i>
<ul style="list-style-type: none"> – die Planung zielt auf die eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, – die zulässige Grundfläche ist insgesamt (geringfügig) höher als 20 000 m²; sie liegt aber deutlich unter dem Schwellwert von 70.000 m² (siehe Bilanz im Anhang); eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe nachfolgend „Überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB“), – die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet, – es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, – es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. 	
Das Vorhaben zielt auf eine Erhöhung der Nutzungsintensität der Fläche durch Erhöhung des Maßes der Nutzung. Es handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung.	<i>Plan der Innenentwicklung</i>
Mit der Einbeziehung der Grünfläche ist der Anschluss des Plangebietes an den Innenbereich der Stadt gewährleistet.	
Auf Grund der (wenn auch geringen) Überschreitung des Schwellwertes für die GRZ wird gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägigen Prüfung der Umweltwirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB durchgeführt.	<i>Überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB</i>
Der B-Plan enthält Festlegungen für nachfolgende Zulassungsentscheidungen für konkrete Vorhaben. Die Art der Nutzung selbst wird nicht geändert.	<i>Merkmale des B-Planes</i>

Die Planinhalte betreffen die Größe und den Standort von insgesamt vier Gebäuden in einem bestehenden Einkaufszentrum. Dabei geht es um das Zulassen der Erweiterung von drei Bestandsobjekten in unterschiedlichem Ausmaß. Ein Gebäude wird neu geplant. Dafür verliert ein bestehendes seine Rechte.

Andere Pläne und Programme werden vom B-Plan nicht beeinflusst.

Seine Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung ist gering.

Es sind in dieser Hinsicht seine Immissionen (hier durch Schall) von Belang. Weder besteht wegen des Verkehrs- als auch des Gewerbelärms ein immissionsschutzrechtlich begründeter Handlungsbedarf.

Darüber hinaus müssen insgesamt bis zu 46 Bäume (Ahorn) beseitigt werden. Der Überbauungsgrad im Geltungsbereich wird in einem geringen Umfang erhöht (siehe Bilanz im Anhang).

Die Planung ist ohne Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Die Bäume, die beseitigt werden müssen, werden innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt. Hochwertige naturnahe Biotope sind nicht betroffen, sondern gärtnerisch gestaltete Flächen (Strauchpflanzungen und Rasen), welche weitgehend am Standort durch hochwertigere ersetzt werden können.

Merkmale der Auswirkungen auf die Umwelt

Die zusätzliche Überbauung (Größenordnung: siehe Bilanz im Anhang) wirkt sich auf die Umweltbelange nur geringfügig aus. Naturnahe Böden mit für die Umwelt relevanten Bodenfunktionen sind nicht betroffen. Das Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet versickert. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Weiterreichende Auswirkungen, die kumulativ wirken sind, sind nicht vorhanden.

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) sind durch die zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten.

Im entsprechenden Gutachten (siehe Anlage) ist nachgewiesen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten, insbesondere für die Wohnnutzung Calauer Straße Nr. 18, Nr. 20 und Nr. 22 keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Belästigungen infolge der Einzelhandelsnutzung entstehen müssen.

Die Schall-Immissionen erhöhen sich im durch das Wohnen geprägten Umfeld durch die Erweiterung des Standortes nicht erheblich, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für den Nachtfall genutzt und mit der Vorhabengenehmigung durchgesetzt werden.

Das betroffene Gebiet, d. h. das bestehende Einkaufszentrum und der weitgehend befestigte Festplatz der Stadt, weisen keine Bedeutung oder Sensibilität auf Grund

- von besonderen natürlichen Merkmalen,
- des kulturellen Erbes,
- oder der Intensität der Bodennutzung des Gebiets

auf. Entsprechende Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht überschritten.

Gebiete, die in Anlage 2 BauGB unter den Nummern 2.6.1 bis 2.6.8 aufgeführt sind, sind von der Planung nicht betroffen.

Betroffene Gebiete

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind mit Ausnahme zweier Denkmäler, die sich im Wirkungsbereich befinden, nicht betroffen. Auf die Denkmale nimmt der B-Plan, wie bisher schon im Bestand, Rücksicht.

Der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m² unterliegt gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2. i. V. m. Nr. 18.8. UVPG der „Allgemeinen Vorprüfungspflicht des Einzelfalls“.

Der ursprüngliche erstmals aufgestellte B-Plan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen waren gem. Begründung zum Ursprungs-B-Plan erfüllt.

Die (erneute) Prüfung des Einzelfalls, nunmehr für die Planänderung, hat die plangebende



Gemeinde soweit vorgenommen. Im Ergebnis ist erkennbar, dass die Auswirkungen der Änderung des B-Plan die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weiterhin nicht begründet.

Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Neuaufstellung eines B-Planes für den großflächigen Einzelhandel, sondern um die Änderung eines wirksamen B-Planes im Innenbereich der Stadt.

Die wesentlichen Veränderungen betreffen, neben der Hinzunahme einer bestehenden Grünfläche in den Geltungsbereich, nur die Größe der Verkaufsfläche und den Standort für ein neues Gebäude. In der Folge wird der Geltungsbereich zwar erweitert, es wird aber keine Fläche in Anspruch genommen, die dem „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zuzuordnen wäre.

Die Planung bereitet zwar die Inanspruchnahme von Gehölzen vor, die dem Gehölzschutz unterliegen, sie sieht gleichzeitig aber entsprechende Ersatzmaßnahmen vor. Die zuständige Naturschutzbehörde hat zur Inanspruchnahme eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Es bestehen also (wie für die Erstaufstellung) auch für die Planänderung keine Anhaltspunkte dafür, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten wären.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden wurden von den zuständigen Stellen keine gegenteiligen Hinweise vorgebracht.

Natura-2000 Gebiete sind nicht betroffen.

So genannte „Störfallbetriebe“ sind im Plangebiet nicht zulässig. Es ergeben sich also keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.

7.2 Entwicklung aus dem FNP

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) ist im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Entwicklung aus dem FNP

Der FNP stellt für den Geltungsbereich eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie teilweise im südlichen Bereich eine „Gemischte Baufläche“ dar (siehe Punkt 2.2.2 der Begründung).

Die Festsetzung des Sondergebietes entsprechen unter Beachtung der Unschärfe der Darstellungen eines „vorbereitenden Bauleitplanes“ räumlich und Inhaltlich dem FNP. Lediglich die bereits bestehende und nunmehr ausgewiesene Grünfläche findet (noch) keine Grundlage im FNP.

Der FNP kann, da der B-Plan auf der Grundlage des §13a BauGB geändert wird, auf Basis des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst“ werden.

Berichtigung FNP

Der Bebauungsplan kann unter den gegebenen Bedingungen, obwohl er von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist.

Voraussetzungen erfüllt

Neben der entsprechenden Sonderbaufläche wird die Grünfläche als solche im FNP dargestellt. Die wesentlichen Festsetzungen des B-Planes stehen nicht mit den Darstellungen im zu berichtenden FNP im Konflikt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird demnach nicht beeinträchtigt.

7.3 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich im Punkt 2.1.1 in der Begründung.

Eine Zielmitteilung bzw. Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung liegt vor.

Die Erweiterung ist ebenso wie die Ansiedlung weiterer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe an Z 2.6 und Z 2.13 LEP HR angepasst, da sich der Standort in einem „Zentralen Ort“ (hier das „Mittelzentrum Großräschen“) und in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ (hier das Stadtzentrum Großräschen) befindet.

Z 2.6 und Z 2.13 LEP HR

Im Sinne von Z 2.7 LEP HR dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen die Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Z 2.7 LEP HR

Die im Wirkungsbereich des Vorhabens liegenden und evtl. betroffenen benachbarten Gemeinden sind am Verfahren beteiligt worden. Einwendungen zur geplanten Erweiterung wurden nicht vorgebracht. Das betrifft insbesondere die Stadt Senftenberg.

Die Stadt Großräschen kann also davon ausgehen, dass durch die Planänderung die Nachbargemeinden nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Unabhängig davon wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Schluss:

In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte festgestellt werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Weder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung werden durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Großräschen und den umliegenden Städten und Gemeinden zur Folge haben werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Großräschen aus dem Jahr 2018 haben ergeben, dass das Planvorhaben mit den zentralen Anforderungen in Einklang zu bringen ist.

Aus Sicht der CIMA als Gutachter eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtzentrum Großräschen“ zu verbessern und nachhaltig zu sichern.

Das Ziel Z 2.10 LEP HR ist gem. Stellungnahme der GL für die Planung unbeachtlich, da es sich im vorliegenden Planungsfall nicht um eine vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtung im Widerspruch zu den in Z 2.10 LEP HR genannten Plansätzen handelt.

7.4 Sonstige Bindungen

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, wenn im Rahmen der Vorhabenplanung sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen der umliegenden Denkmale erfolgen.

Denkmale

Dafür hat der B-Plan die Rahmenbedingungen durch geeignete Festsetzungen gesichert (siehe Bauordnungsrechtliche und Höhenfestsetzungen).

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

7.5 Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Grundsätze der Raumordnung

Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.2.1 aufgeführt.

Der Grundsatz G 3.2 „Grundversorgung“ ist berücksichtigt. Die Planung entspricht dem vorliegende Einzelhandelsgutachten.

Grundsätze G 3.2

Lediglich den G 2.11 „Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung“ kann das Planvorhaben nicht erfüllen. Im Interesse einer guten, der mittelzentralen Versorgungsfunktion angemessenen Angebotssituation hält die vorliegende „Auswirkungsanalyse“ der CIMA eine Abweichung von diesem Grundsatz für gerechtfertigt.

G 2.11

Das wird gutachterlich wie folgt begründet.

Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, wenn sichergestellt ist, dass die Planvorhaben hinsichtlich der Flächendimensionierung und der Umsatzerwartung nicht nur der Versorgungsfunktion der Stadt Großräschen, sondern auch den erschließbaren Kaufkraftpotenzialen im Einzugsgebiet entsprechen.

Hinsichtlich der Dimensionierung ist festzuhalten, dass die geplanten Verkaufsflächengrößen des REWE und des ALDI Marktes als angemessen zu bewerten sind, um einerseits eine leistungsfähige und kundenfreundliche Ladengröße vorzuhalten und andererseits ein vertragliches Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

In Bezug auf die erschließbaren Kunden- und Kaufkraftpotenziale kann folgendes ausgeführt werden: Insgesamt leben mehr als 11.000 Menschen im Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes. Für die Menschen im Einzugsbereich ergibt sich in der Summe ein untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 34,1 Mio. € jährlich. Diffuse Kaufkraftzuflüsse durch Bahnreisende sind zudem zu erwarten. Dem gegenüber steht der prognostizierte Planvorhabenumsatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 13,3 Mio. €.

Im Ergebnis entsprechen die Planungen den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Großräschen.

Die Planung entspricht auch dem Grundsatz G 5.1 „Innenentwicklung und Funktionsmischung“ sowie weitgehend dem Grundsatz G 8.1 „Klimaschutz, Erneuerbare Energien“.

G 5.1 und G 8.1

Die Standortwahl trägt insbesondere durch Verkehrsvermeidung zur Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase bei.

Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, wie

- Baumpflanzungen zur Verschattung,
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort,

sieht der B-Plan vor.

Auf Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird am B-Plan als Festsetzung verzichtet. Mit dem Vorgeben einer Lösung als Festsetzung, werden andere Optionen ausgeschlossen.

Es muss dem Vorhabenträger überlassen werden, welche der gegebenen Möglichkeiten er zur Anwendung bringt. Es werden allerdings vertragliche Regelungen getroffen, die flexibler die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützen.

7.6 Umweltprüfung

Ein „Umweltbericht“ gem. § 9 Abs. 8 u. § 2a BauGB ist im Verfahren gem. § 13a BauGB als gesonderter Teil der Begründung nicht beizubringen.

Umweltbericht und Umweltprüfung nicht erforderlich

In diesem Verfahren ist eine förmliche „Umweltprüfung“ ebenfalls nicht erforderlich. Allerdings hat der B-Plan, wie vorgeschrieben, die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten beachtet.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG werden im Rahmen der Vorhabenrealisierung beachtet. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Individueller Artenschutz

Es kann abgeschätzt werden, dass der B-Plan nicht an den Fragen des besonderen Artenschutzes scheitern muss.

7.7 Sonstige Belange

Der Standort des bestehenden Drogeriemarktes war im ursprünglichen B-Plan nicht ausgewiesen. Auch im Rahmen der ersten Änderung des B-Planes ist für dieses Objekt keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Bestandsschutz Drogeriemarkt

Der Verzicht auf das Festsetzen einer Baugrenze für den Drogeriemarkt bedeutet, dass die bestehende Nutzung solange geschützt ist, wie die genehmigte Nutzung besteht (Bestandsschutz). Es besteht also auf Grund der Festsetzungen des B-Planes keine zeitliche Begrenzung für die bisher zulässigen Nutzung in diesem Objekt.

Dem Eigentümer entstehen durch den geänderten B-Plan, gemessen an den bisher bestehenden Rechten, keine Nachteile. Das entsprechende Gebäude war im B-Plan aus dem Jahr 2009 nicht vorgesehen.

Auch ist im Rahmen des geänderten B-Planes das Betreiben eines (neuen) Drogeriemarktes in einem anderen zulässigen Gebäude zulässig. Die Versorgung der Bevölkerung

mit dem entsprechenden Warensortiment ist also weiterhin gewährleistet.

8 Anhang

8.1 Bilanz Flächennutzung

Nachfolgend zeigt sich für die aktuelle Planungskonzeption folgende Flächenbilanz.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil*%	Fläche (ha)	Anteil*%	Fläche (ha)
Sondergebiet	1,51	42%	2,54	71%	0,96
Grünfläche	1,58	44%	0,54	15%	-0,97
Verkehrsfläche	0,50	14%	0,51	14%	0,01
Summe	3,59	100	3,59	100	+/-0,0

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

Bestand



Planung



Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben aufgeführt sind.

8.2 Bilanz Grundflächen

In der nachfolgenden Tabelle sind 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. Die bestehende Grünfläche ist nur teilversiegelt.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Sondergebiet	1,35	0,90	2,35	0,92	1,00
davon TF1			1,10		
davon TF2			0,59		
davon TF3			0,66		
Grünfläche	0,84	0,60	0,05	0,10	-0,79
Verkehrsfläche	0,40	0,80	0,41	0,80	0,01
Summe	2,59	0,70	2,81	0,78	0,22

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

Ausgangslage / Bestand überbaute Flächen



Anlagen

Schallschutztechnisches Gutachten

Gutachten Orientierende Altlastenuntersuchung (2020)

Bericht Orientierende Untersuchung (2025)