

1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
**„Lebensmittelmarkt-SB-Markt
Liebenwerdaer Straße“**
der Stadt Mühlberg/Elbe



Stadt Mühlberg/Elbe
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>ALLGEMEINE ANGABEN</u>	<u>4</u>
1.1	DIE STADT MÜHLBERG/ELBE	4
1.2	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
1.3	ANLASS DER PLANUNG	5
1.4	VERFAHRENSÜBERSICHT	5
<u>2</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>6</u>
<u>3</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u>	<u>7</u>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN/ REGIONALPLAN	7
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.3	KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG	8
3.4	BEBAUUNGSPLAN	8
<u>4</u>	<u>SCHUTZGEBIETE / BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE / BODENSCHUTZ</u>	<u>8</u>
4.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	8
4.2	WASSERRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	8
4.3	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	8
4.4	KAMPFMITTEL	9
4.5	ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	9
<u>5</u>	<u>DENKMALSCHUTZ</u>	<u>9</u>
5.1	BODENDENKMALE	9
<u>6</u>	<u>LAGE, BEDEUTUNG GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG</u>	<u>9</u>
6.1	LAGE UND BEDEUTUNG	9
6.2	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG	10
<u>7</u>	<u>ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>11</u>
7.1	ZIEL UND ZWECK	11
7.2	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNGSPLANUNG	11
<u>8</u>	<u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT</u>	<u>14</u>
8.1	VORHABENBESCHREIBUNG	14
8.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15

8.3 ERMITTLUNG VERKAUFSFLÄCHE	15
8.4 NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE	15
<u>9 PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</u>	<u>17</u>
9.1 GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	17
9.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	17
9.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB)	18
9.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	18
9.5 HINWEISE	19
9.6 HINWEISE ZUM VOLLZUG	19
<u>10 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	<u>20</u>
10.1 SICHERUNG DER ERSCHLIEßUNG	20
<u>11 FLÄCHENBILANZ</u>	<u>22</u>

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im Raum
Abbildung 2:	Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2008)
Abbildung 3:	Luftbild des vorhandenen Marktes
Abbildung 4:	Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Abbildung 5:	Lage des Plangebietes in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe
Tabelle 1:	Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen
Tabelle 2:	Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente
Anlage 1:	Auswirkanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 30.07.2024)
Anlage 2:	Schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik, 12.09.2024)
Anlage 3:	Bestandsplan Elektroenergie
Anlage 4:	Kabelschutzanweisung der Telekom
Anlage 5:	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

1.3 Anlass der Planung

Der Netto-Markt in Mühlberg/Elbe, Liebenwerdaer Straße 33 entstand auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittel-SB-Markt, Liebenwerdaer Straße“ der Stadt Mühlberg/Elbe aus dem Jahr 2008.

Der Stadt liegt ein Antrag der Grundstückseigentümerin auf Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit zulässigen 880 m² auf ca. 1.101 m² vor.

Die grünordnerischen Belange werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mühlberg hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 22.02.2024 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittel-SB-Markt, Liebenwerdaer Straße“ beschlossen. Die 1. Änderungsplanung erfolgt als Text-Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen für einen Text-Bebauungsplan liegen vor, da nur die textlichen Änderungen der Nutzungsart und Verkaufsflächengrößen vorgesehen sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Geändert wird nur die zulässige Art in großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von derzeit 880 m² auf 1.101 m². Die Grundstücksbezeichnung wird aktualisiert.
- das zulässige Vorhaben nicht der Umweltprüfung nach Anlage 1 des UVPG unterliegt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG wurde durchgeführt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 NR. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das Vorhabengebiet liegt weder in noch an einem Natura 2000 – Gebiet oder SPA-Gebiet.
- mit den getroffenen Festsetzungen keine Anhaltspunkte bestehen, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage des § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

1.4 Verfahrensübersicht

Planart:	Vorhabenbezogener Text-Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittel-SB-Markt, Liebenwerdaer Straße“
Stadt:	Mühlberg/Elbe
Ortsteil:	Mühlberg/Elbe
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Mühlberg Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der SVV zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 22.02.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 15.03.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom 28.10.2024
Beschluss der SVV zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom 10.04.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom 16.05.2025
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben	vom 19.05.2025
Öffentliche Auslegung	vom 21.05.25 – 24.06.25
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der SVV	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Liebenwerda	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) vom 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 (BGBl. I, Nr. 57 vom 25.08.2021)

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung aus dem LEP HR:

- Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte
- Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes des Grundfunktionalen Schwerpunktes Mühlberg.

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (Z 2.12 Abs. 1 LEP HR).

Abweichend davon ist in Grundfunktionalen Schwerpunkten gemäß Z 2.12 Abs. 2 LEP HR die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Abs. 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche Verkaufsfläche 1000 m² nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes auf eine Verkaufsfläche von 1100 m², auf der mindestens 85 % nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sollen.

Gemäß Nahversorgungskonzept der Stadt Mühlberg (BBE Handelsberatung Leipzig vom 09.07.2024) bzw. der Auswirkungsanalyse für die Planung (BBE, 30.07.2024) befindet sich der Standort in dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mühlberg.

Das Nahversorgungskonzept wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mühlberg/Elbe am 27.02.2025 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet HQ extrem. Wir verweisen darauf, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete hinaus im BPR HV Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt sind, die ggf. im Rahmen Ihrer Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“, gebilligt am 14.09.2023

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mühlberg/Elbe verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmart-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ der Stadt Mühlberg/Elbe, Entwurf März 2025

Mit Bekanntmachung vorliegender Planung erfolgt eine Berichtigung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung.

3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Stadt Mühlberg/Elbe verfügt für den Stadtteil Mühlberg/Elbe über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Der Bereich des Plangebietes ist in der Satzung dem Außenbereich zugeordnet.

3.4 Bebauungsplan

Die Stadt Mühlberg/Elbe verfügt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ mit Grünordnungsplan vom August 2008.

Dort ist die Art der baulichen Nutzung als Lebensmittel-SB-Markt mit Zusatzladen mit max. 880 m² Verkaufsfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und der Firsthöhe von 101,00 m ü. NHN festgesetzt.

Weiterhin sind Festsetzungen zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zur Dachausbildung, Fassaden- und Außenanlagengestaltung getroffen.

Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung gemäß UVPG wurde durchgeführt.

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Bodenschutz

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. BNatSchG und BbgNatSchAG.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Innerhalb der Hochwassergebiete mit geringer Wiederkehrwahrscheinlichkeit soll gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz eine bauliche Anlage nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Der modellierte Wasserstand laut der Hochwasserrisikokarten für das Risikogebiet der Elbe am Standort liegt bei 92,08 m ü. NHN. Das vorhandene Gelände hat eine Höhe von 91,20 – 91,00 m ü. NHN.

4.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse sind gemäß Lagerstättengesetz vom 04.12.1934, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I.S. 2992) anzeige- und dokumentationspflichtig.

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

4.4 Kampfmittel

Quelle: Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (Reg. / RPL-Nr.: 2024 3967 0000)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:

<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

4.5 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde

Im Bereich des Plangebietes befindet sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand (Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster) keine schädliche Bodenveränderung, Verdachtsfläche, Altlast oder altlastenverdächtige Fläche im Sinne von § 2 Abs. 3 – 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

Denkmalpflegerische Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

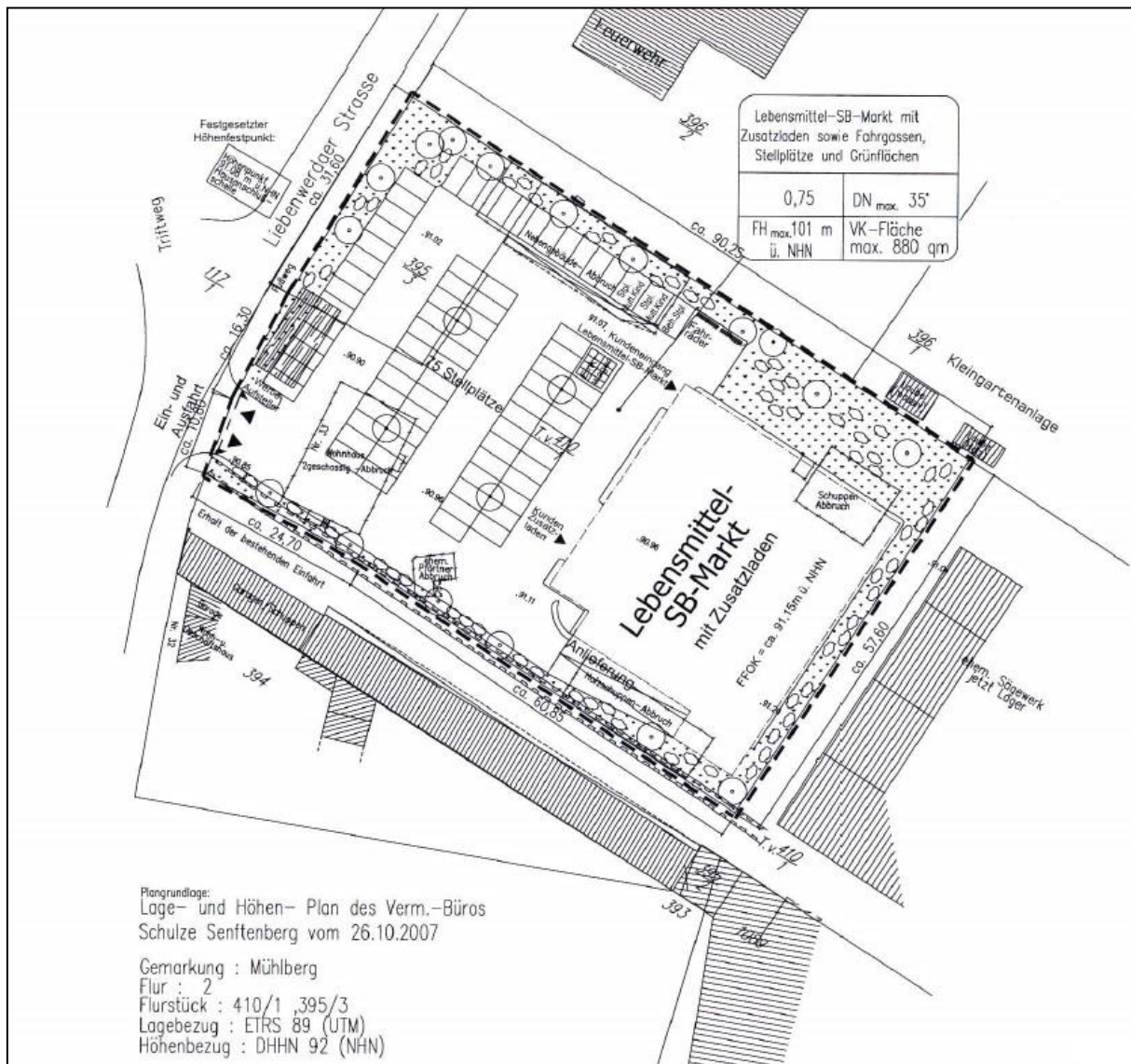
Sollten Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

6 Lage, Bedeutung Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Mühlberg, östlich der Liebenwerdaer Straße Nr. 33. Am Standort befindet sich ein Netto-Markt. Dieser wurde nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 als Lebensmittel-SB-Markt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 880 m² errichtet.

Der Netto-Markt ist durch Zufahrt zur Liebenwerdaer Straße verkehrlich erschlossen. Alle öffentlichen Versorgungsmedien liegen an. Das anfallende Niederschlagswasser wird in ein nördlich des Markt-Gebäudes angelegtes Niederschlagsbecken zur Versickerung gebracht. Die Fahrgassen und Stellplätze sind gepflastert. Die Bäume und Grünflächen sind angelegt. Das Marktgebäude verfügt über 2 Zugänge (Markt und Blumenladen). Die Anlieferung erfolgt an der südlichen Gebäudeseite.

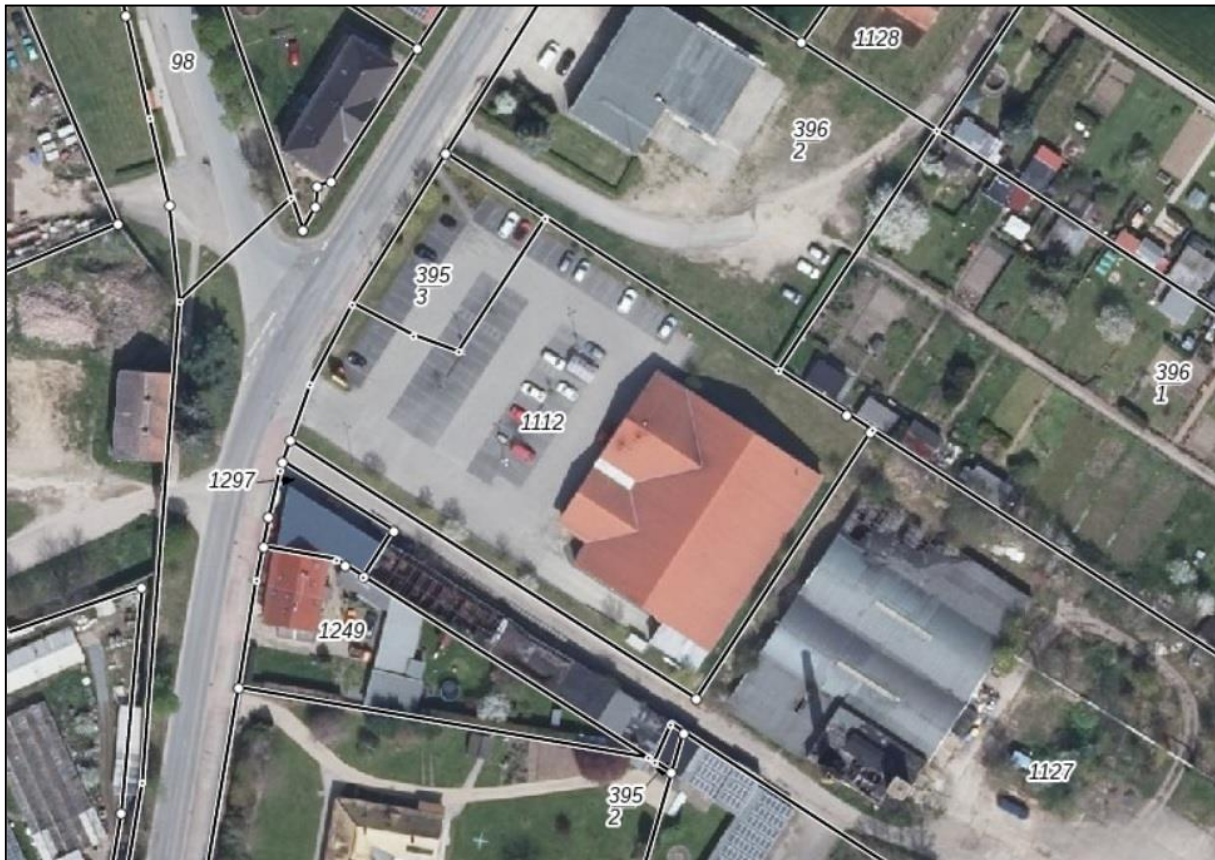
Abbildung 2: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2008)

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Mühlberg, Flur 2, Flurstücke 395/3 und 1112 (alt 410/1) mit einer Größe von ca. 5.176 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden – vom Flurstück 396/2 (Feuerwehr)
- im Osten und Süden – vom Flurstück 1127 (gewerbliche Lagergebäude)
- im Westen – vom Flurstück 1297 (Liebenwerdaer Straße)

Abbildung 3: Luftbild des vorhandenen Marktes

Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

7 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Wesentliches Ziel der Planung ist die textliche Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung mit einer zulässigen Verkaufsfläche von höchstens 1.101 m² für Sortimente der Nahversorgung nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 1.1 auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche.

Zweck der Änderungsplanung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Modernisierung des am Standort vorhandenen Netto-Marktes. Der Netto-Markt dient vorwiegend der örtlichen Nahversorgung.

7.2 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderungsplanung

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.101 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Dieser ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzte Sondergebiete zulässig.

Überschreitet die zulässige Geschossfläche 1.200 m² so greift die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3, das heißt, es ist darzulegen, welche schädlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind.

- Umweltauswirkungen i. S. § 3 BImSchG
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt

Bei der Ermittlung der Auswirkungen ist zu berücksichtigen

- die Gliederung und Größe der Gemeinde
- die Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung
- das Warenangebot des Betriebes

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung“ mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 1.101 m², als bauplanerische Voraussetzung für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes in der Liebenwerdaer Straße 33 in Mühlberg/Elbe.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein erschlossener Markt-Standort in der Art der Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.101 m² geändert. Hierzu gehören notwendigerweise auch die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nachzukommen.

Mit den in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen können Gesundheits- und Sachschäden im Hochwasserfall weitestgehend vermieden bzw. vermindert werden.

7.2.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Stadt hat nach dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Grundfunktionen, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen.

Der LEP HR legt im Ziel Z 2.12 fest

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentrale Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotentials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
- (2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabengezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Die städtebaulichen Auswirkungen werden in der Auswirkanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Leipzig vom 30.07.2024 (Anlage 1 der Begründung) dargelegt.

Die gutachterliche Bewertung des Vorhabens bezieht sich auf die Modernisierung eines Discounters auf eine Verkaufsfläche von max. 1.101 m² inkl. Backshop.

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Ergebnisse des Gutachtens dargelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung von Netto auf eine künftige Verkaufsfläche von ca. 1.101 m² (inkl. Backshop) gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, jedoch keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Aktuell führen unzureichende Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss von rd. 5,4 Mio. €. Durch das Planvorhaben und einer Verbesserung der Angebotsstrukturen vor Ort kann zumindest ein kleiner Teil dieser Abflüsse (rd. 0,4 Mio. €) als

legitime Eigenbindung zurückgeholt werden. Städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht abzuleiten.

- Auch innerhalb des Einzugsgebiets führt das Planvorhaben zu geringen Umverteilungsquoten von max. 5,6%, welche einen leistungsstarken Wettbewerber betreffen. Existenzielle Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten, vielmehr trägt das Vorhaben durch die Attraktivierung eines etablierten Discounters zu einer Attraktivitätssteigerung des Grundfunktionalen Schwerpunkts bei.
- Der Projektstandort ist Teil des perspektivischen Nahversorgungszentrums Stadtkern Mühlberg. Das Vorhaben trägt somit zu einer stärkeren Bindung von Kaufkraft innerhalb der städtebaulich angestrebten Struktur bei, wovon auch die weiteren Anbieter des zentralen Versorgungsbereichs profitieren können.
- Netto stellt einen der beiden Lebensmittelmärkte in Mühlberg dar und besitzt somit für die Stadt eine essentielle und insbesondere preisorientierte Nahversorgungsfunktion. Damit ergänzt der Projektstandort den Vollsortimenter EDEKA im Discountbereich. Durch das Planvorhaben wird der Standort langfristig attraktiviert und gesichert.

In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Mühlberg und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit dem LEP HR kompatibel.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen

Planvorhaben / Planungsstandort	Modernisierung des Netto-Marktes auf ca. 1.101 m ² Verkaufsfläche mit Backshop am Standort Mühlberg/Elbe, Liebenwerdaer Straße 33. Lage des Planungsstandortes innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrum Stadtkern Mühlberg.
Rechtsrahmen	Auswirkanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO LEP HR
Standortrahmenbedingungen	Grundfunktionaler Schwerpunkt, ca. 3.481 Einwohner (Stand: 31.12.2023) Einzelhandelsstrukturen: Zentraler Versorgungsbereich ist Netto-Markt und EDEKA-Markt und weitere kleinteilige Geschäfte im Bereich der Nahversorgung.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential	Einzugsgebiet: Zone 1 (Kerneinzugsgebiet) Mühlberg/Elbe Zone 2.1 Saxdorf, Uebigau, Langenrieth, Burxdorf, Neuburxdorf, Kosilenzien Zone 2.2 Jacobsthal Zone 2.3 Seydewitz, Wohrlau, Oelschau, Staritz Zone 2.4 Blumberg, Strehla, Packisch Kaufkraftpotential für Lebensmittel im Einzugsgebiet ca. 16,3 Mio. Euro
Umsatzerwartung	Netto-Markt: ca. 5,1 Mio. Euro
Umsatzverteilungseffekte	Insgesamt werden im Untersuchungsraum durch die Verkaufsflächenvergrößerung von Netto max. 0,4 Mio. Euro (5,6%) Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Die höchste Umsatzverteilung wird beim Edeka-Markt in Mühlberg/Elbe erwartet. Es ist von einer Verdrängungsquote von 0,3 Mio. Euro gegenüber dem EDEKA-Markt auszugehen. Existenzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit dem modernisierten Netto-Markt wird die Angebotsstruktur qualifiziert und die Kaufkraftabwanderung reduziert. Existenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

7.2.2 Auswirkungen i. S. des § 3 BImSchG – Immissionsschutz / Gewerbelärm

Anlagenlärm

Die schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ beurteilt die immissionsschutzrechtliche Situation auf Grundlage des geplanten Umbaus des am Standort vorhandenen Netto-Marktes.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Die Schallprognose trifft folgende Aussagen:

Mit dem geplanten Umbau des Netto-Marktes in der Liebenwerdaer Straße werden unter Berücksichtigung, dass

- zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) keine Warenanlieferung mit LKW erfolgt.
- die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes (unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung) in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgt.
- die Marktanlieferung (unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung) ohne Einschränkungen der angesetzten Bewegungshäufigkeiten innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfindet.
- der Rampentisch (Warenannahme) dreiseitig geschlossen mit Dach und mit einer resultierenden Schalldämmung der Bauteile von $R'_{w,res} \geq 25$ dB ausgeführt ist.
- alle Anlagenteile entsprechend des Standes der Technik ausgeführt sind (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- das abgestrahlte Schallspektrum der Haustechnik und der Außenschallquellen entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei ist. Weiterhin sind die Schalleistungspegel der Aggregate von 70,0 dB(A) tags und nachts einzuhalten.
- die Immissionspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten Liebenwerdaer Straße 4 (IO-01), Liebenwerdaer Straße 32 (IO-03), Güldenstern 6 (IO-02), Kleingartenanlage (IO-04) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Auch werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen der TA Lärm an den Immissionsorten überschritten.

Verkehrslärm

Die Zu- und Abfahrten zum Netto-Markt erfolgen auf der öffentlichen Liebenwerdaer Straße. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist direkt gegeben. Eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung auf die Nachbarschaft kann ausgeschlossen werden.

7.2.3 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft sind im Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht zu erwarten. Mit dem geplanten Vorhaben werden versiegelte Betriebsflächen einer geänderten Nutzung zugeführt.

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet betrifft die Gemarkung Mühlberg, Flur 2 mit den Flurstücken 1112 und 395/3 an der Liebenwerdaer Straße 33.

Der Geltungsbereich ist 5.176 m² groß und bebaut mit einem Netto-Markt mit einer Geschossfläche von ca. 1.236 m² und Verkaufsfläche von derzeit ca. 880 m² inkl. Bäcker, Blumenladen sowie 75 Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze und Verkehrsflächen.

Das Plangebiet ist ca. 75% versiegelt.

Der Netto-Markt verfügt über eine Zufahrt zur Liebenwerdaer Straße und ist erschlossen.

Für die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes inkl. Backshop ohne Sitzbereich auf max. 1.101 m² werden der Blumenladen und ca. 11 Pkw-Parkplätze mit Verkehrsflächen für den Anbau beansprucht.

Der Blumenladen soll in Form eines Pavillons von ca. 50 m² innerhalb des Parkplatzes neu errichtet werden. Die vorhandenen Parkplätze von 75 reduzieren sich auf ca. 64.

Der Netto-Markt hat an den Werktagen von 06.00 – 22.00 Uhr geöffnet. An den Feiertagen und Sonntagen hat der Backshop von 07.00 – 18.00 Uhr geöffnet.

8.2 Städtebauliches Konzept

In der 1. Änderungsplanung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SOEH) der Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.
Zugelassen werden:
 - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer Netto-Verkaufsfläche von 1.101 m². Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten.
 - Sonstige Ladengeschäfte i. S. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Nebenanlagen, Stell- und Verkehrsflächen, Werbeanlagen zur Eigenwerbung
2. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden
Festgesetzt wird die hochwasserangepasste Errichtung von neuen Gebäuden, technische Anlagen und Verkehrsflächen entsprechend der fachgesetzlichen Erfordernisse.

Nachrichtlich aufgenommen wird:

- die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Hingewiesen wird:

- auf die Gültigkeit der nicht geänderten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2008.
- auf die Beachtung der GehölzSchVO EE.
- auf die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.
- auf die Beachtung der Maßgaben zur Betriebsführung und Ausstattung des Lebensmittelmarktes i. S. § 3 BImSchG.

8.3 Ermittlung Verkaufsfläche

Unter Verkaufsfläche zählen alle Flächen, die für Kunden zugänglich sind, auch Eingangsbereich / Windfang und Backshop ohne Sitzbereich. Nicht zu den Verkaufsflächen gehören:

- Lagerflächen
- Bereiche zur Vorbereitung von Waren
- Restaurants, Cafés, Sitzbereich im Backshop
- Büro- und Personalräume
- WC
- Fluchtwege
- bewegliche Warenpräsentationen außerhalb des Gebäudes
- überdachter Einkaufswagenstellplatz

8.4 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Tabelle 2: Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschl. Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

Begründung

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

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

9.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Als Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Flurstücke 1112 und 395/3, Flur 2 der Gemarkung Mühlberg mit einer Größe von ca. 5.176 m² festgesetzt.

Abbildung 4: Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

9.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SOEH) der Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer Netto-Verkaufsfläche von 1.101 m². Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 des LEP HR vom 29.04.2019 gemäß Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 1.1, anzubieten.
2. Sonstige Ladengeschäfte i. S. § 4 Abs. 2 BauNVO.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Plangebiet der 1. Änderungsplanung liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (s. Abbildung 5 Übersichtsplan). Der Hochwasserstand (HQ200) liegt bei 92,08 m ü. NHN. Es gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG. Neue Gebäude, technische Anlagen und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu bauen.

Hierzu gehören:

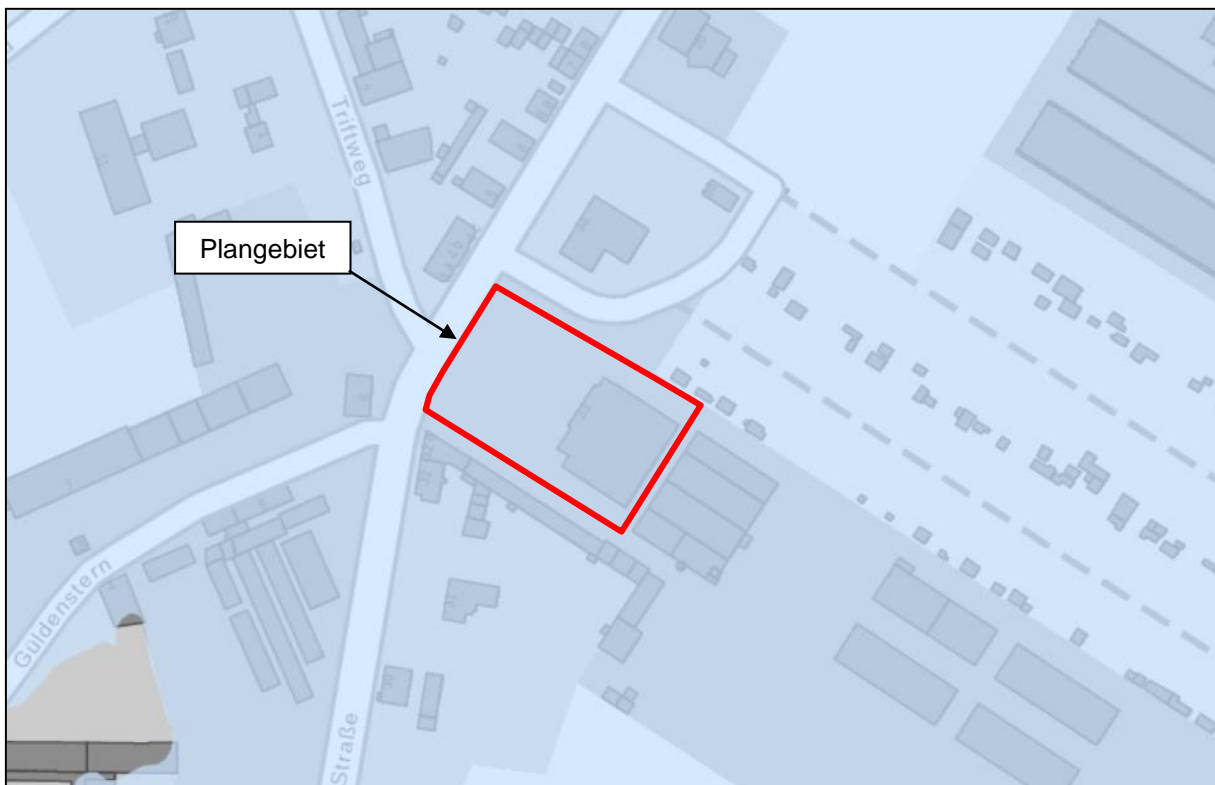
- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssohle in Stahlbeton mit Verankerung
- Abdichtung Keller (weiße bzw. schwarze Wanne)
- Verwendung hochwasserbeständige Fenster und Türen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Einbau Rückstauklappe / Absperrschieber an Hauseinführung der Medien
- Sicherung von Gastanks gegen Auftrieb und Aufprall
- Verzicht auf Heizöltanks
- Höherlegen der Erdgeschossfußbodenhöhen über den maßgeblichen Hochwasserpegel HQ200 = 92,08 m ü. NHN
- Planmäßige Flutung von nicht wasserempfindlichen Räumen

9.4 Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserrisikogebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

In der Abbildung 5 Übersichtsplan ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe nachrichtlich übernommen. Hier gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Pkt. 1 WHG.

Abbildung 5: Lage des Plangebietes in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe



Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> (ohne Maßstab)

9.5 Hinweise

Die Planzeichnung und die nicht geänderten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ in seiner Bekanntmachung vom August 2008, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

9.6 Hinweise zum Vollzug

9.6.1 Gehölzschutz

Für die im Geltungsbereich der 1. Änderungsplanung stehenden Gehölze gilt die GehölzSchVO EE vom 13.02.2013.

9.6.2 Artenschutz

Die Realisierung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Bestandsgebäudes auf Fledermäuse und Gebäudebrüter vorzulegen.

9.6.3 Betriebszeiten und Ausstattung

Damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden sind nachfolgende Maßnahmen zur Betriebsführung und Ausstattung des Lebensmittelmarktes i. S. § 3 BImSchG einzuhalten.

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können (unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung) in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann (unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung) ohne Einschränkungen der angesetzten Bewegungshäufigkeiten (siehe Tabelle 1 des Gutachtens) innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Der Rampentisch (Warenannahme) ist dreiseitig geschlossen mit Dach und mit einer resultierenden Schalldämmung der Bauteile von $R'_{w, res} \geq 25$ dB auszuführen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der Haustechnik und der Außenschallquellen muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der Tabelle 17 ausgewiesenen Schallleistungspegel (L_{WA}) der Aggregate einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Sicherung der Erschließung

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

10.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der „Liebenwerdaer Straße“.

Der Baulastträger ist: Verbandsgemeine Liebenwerda
 für die Stadt Mühlberg/Elbe
 Markt 1
 04924 Bad Liebenwerda

10.1.2 Energieversorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist: MITNETZ Strom mbH
 Servicecenter Klein Gaglow
 Annahofer Graben 1-3
 03099 Kolkwitz

Der übergebene Leitungsbestandsplan ist als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise des Versorgers:

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

10.1.3 Telekommunikation

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist: Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 PF 10 04 33
 03004 Cottbus.

Hinweise des Versorgers:

Für die Verlegung der notwendigen Leitungen schlagen wir eine Koordinierung mit den anderen Medien vor. Bitte setzen Sie sich hierzu 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung.

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903

Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr

Online: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren.

Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Ost

PTI 11 Auftragssteuerung

Riesaer Str. 5
01129 Dresden
zu senden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Die übergebene Kabelschutzanweisung ist als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

10.1.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist: Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH
Alter Pfarrweg 1a
01587 Riesa

10.1.5 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Zuständig ist: Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
Der Stadt Mühlberg/Elbe
Neustädter Markt 1
04931 Mühlberg/Elbe

10.1.6 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Entnahmestellen gegeben.

Zuständig ist: Stadt Mühlberg/Elbe
Neustädter Markt 1
04931 Mühlberg/Elbe

Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der Löschwasservorrat muss 96m³/h (800l/min) für eine Zeit von 2 Stunden betragen. Hydranten können nicht berücksichtigt werden.

Es ist zu beachten, dass die ausgewiesene Verkehrsfläche, bzw. in besonderen Fällen auf dem Grundstück, für die Anordnung von Flächen für die Feuerwehr, entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geeignet sein muss. Insbesondere in deren Abmaßen und Tragfähigkeiten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens müssen entsprechend § 5 Brandenburgischen Bauordnung diese Flächen nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Bewegungsflächen ggf. auch um Aufstellflächen.

10.1.7 Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.

10.1.8 Abfallentsorgung

Zuständig ist: Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstr. 1c
01979 Lauchhammer.

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweis:

Zu beachten ist die DGUV 214-033, insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel 114-601, dass das Abholen bzw. das Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

10.1.9 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral mit einer Gas-Therme.

11 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung (SOEH)“	5.176 m²
--	----------

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, März 2025