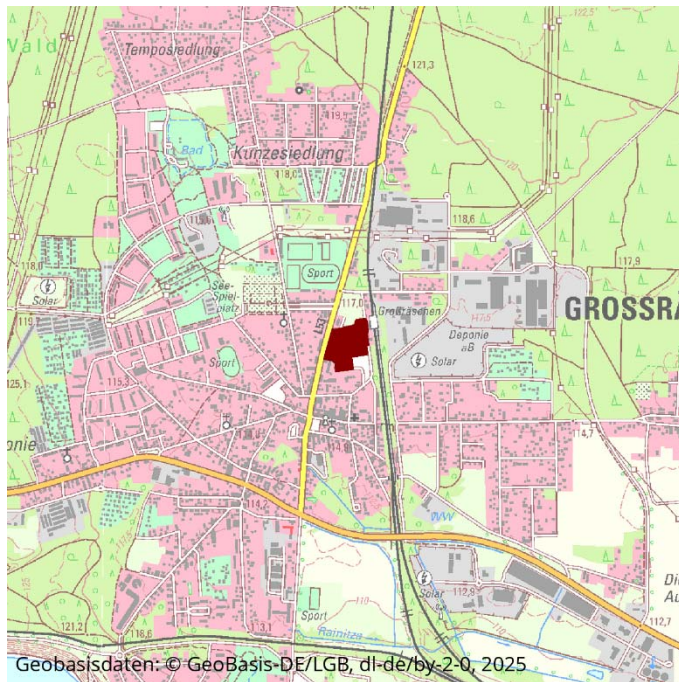


Stadt

Großräschen



Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Sondergebiet „Bahnhofsvorplatz“



Vorentwurf Stand Mai 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	4
2.1 Bindende Vorgaben	4
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	4
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	6
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	8
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	8
3 Planungskonzept	12
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	13
4.1 Geltungsbereich	14
4.2 Verkehrsflächen	14
4.3 Art der baulichen Nutzung	14
4.3.1 Sonstiges Sondergebiet	14
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen	16
4.4 Maß der Nutzung	16
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	16
4.4.2 Höhenmaße	17
4.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6 Sonstige Planinhalte	19
7 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen	20
8 Anhang	22
8.1 Bilanz Flächennutzung	22
8.2 Bilanz Grundflächen	23

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 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 „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB geändert. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (dazu siehe Argumentation Punkt 6 der Begründung).

Vereinfachtes Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.06.2024 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde 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 Planphase „Entwurf“.

*Verfahrensstand aktuell
Entwurf*

In dieser Planungsphase sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.

1.2 Plangebiet



*Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB*

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 3,1 ha.

Flächengröße

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 Handelsunternehmen wurde um eine Erweiterung am Standort gebeten.

Anlass

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und der Möglichkeit zur Verfügungstellung der Erweiterungsflächen durch die Stadt ist eine Erweiterung der Versorger am Standort möglich.

Die Vorhabenträger haben bei der Stadt einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) gestellt.

Ein entsprechendes Entwicklungskonzept als Grundlage für die Planung liegt vor. Im Planungsgebiet soll Raum für die Erweiterung des bestehenden „Supermarktes“ von REWE und für die Neuerrichtung Marktes 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 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.

Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden. Das bestehende Baurecht lässt nicht zu, dass die geplanten Vorhaben realisiert werden können. Der Bereich muss zur Verwirklichung neugestaltet 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 des bestehenden B-Planes durchgeführt.

Neuaufstellung B-Plan

Die Planung wird unter Beachtung der vorliegenden Konzeption 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,
- 1. Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung (das Beteiligungsverfahren dazu wurde am 10.01.2024 abgeschlossen)

zukünftig Vorgaben ergeben.



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 zuständigen Planungsstellen Stellungnahmen zur Planänderung vor. *Zielmitteilung*

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

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR – Großräschen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum (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 mit Senftenberg als „Mittelzentrum“ eingestuft. Im vorliegenden Fall geht es um ein bestehende Einkaufszentrum. Die Fläche des B-Planes liegt innerhalb des mit Senftenberg abgestimmten Einzelhandelskonzept im ausgewiesenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ 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.

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 Überwinterung und Brut- oder Aufzuchtplätze im Gebäudebestand nutzen.

Das Baudenkmal *Baudenkmal*

- Großräschen, Am Bahnhof, „Bahnhofsgebäude“

befindet sich unmittelbar angrenzend östlich des Geltungsbereiches.

Im Umfeld sind weitere Denkmale ausgewiesen

- Wohnhaus mit Einfriedung, Gartenstraße 1, Großräschen,
- ehem. "Alte Post", mit Nebengebäude und Einfriedung, Bahnhofstraße 1, Großräschen.

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.

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

Sonstige Bindungen

- 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.

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 6 im weiteren Text dieser Begründung.

2.2.2 Formelle Planungen

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

Flächennutzungsplan

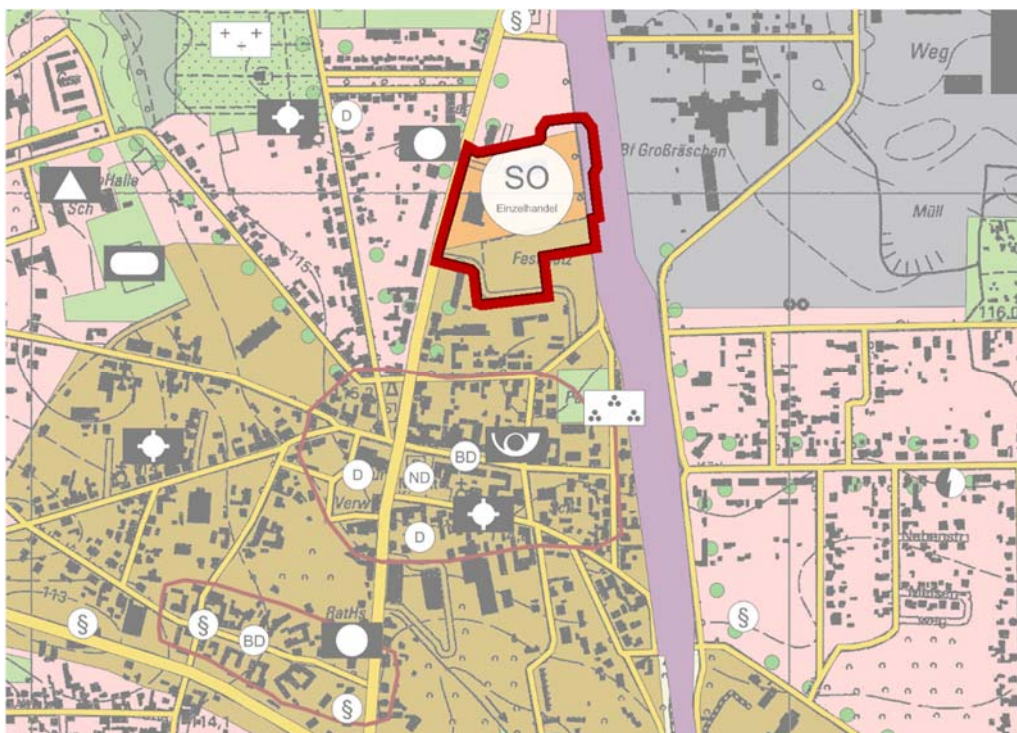
Für die Stadt besteht ein rechtswirksamer FNP.

FNP vorhanden

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

Im Umfeld finden sich neben einer Bahnfläche folgende Darstellungen

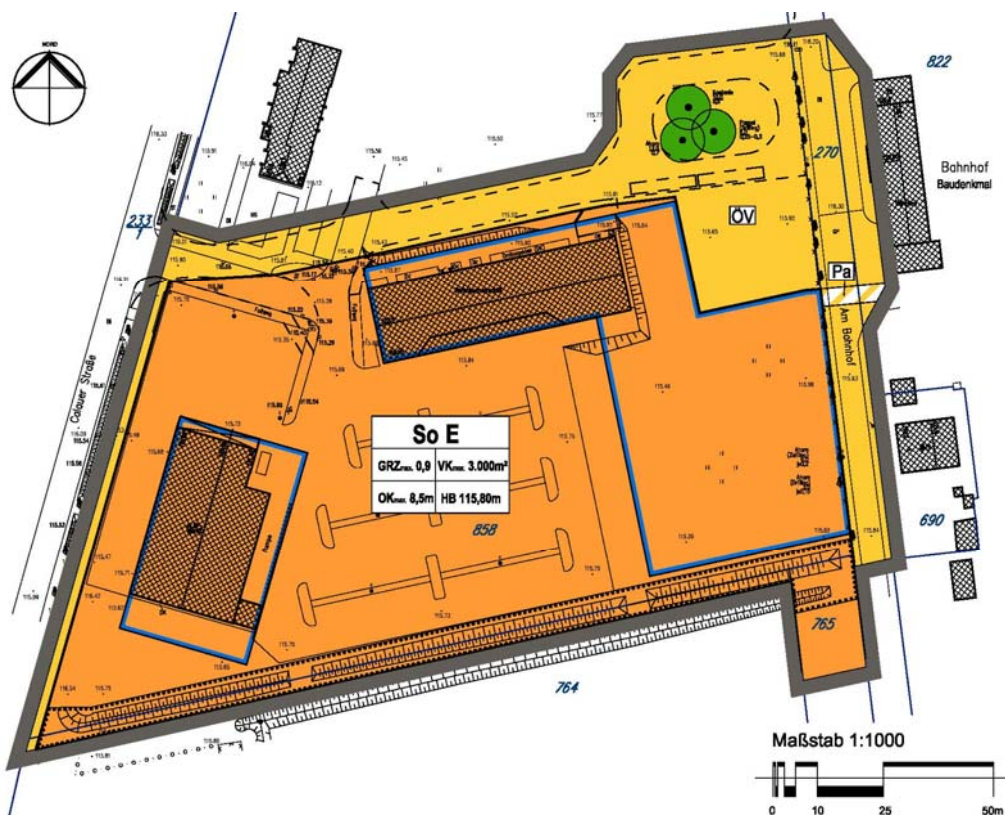
- Wohnbauflächen,
- Gemischte Bauflächen,
- Gewerbliche Bauflächen.



FNP-Auszug
(Stand 8. Änderung)

Der zu ändernde verbindliche B-Plan 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 700m²,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Handwerksbetriebe,

B-Plan 2009
Art der Nutzung



- Räume für freie Berufe.

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

*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

*B-Pläne
weitere städtebauliche
Satzungen oder formelle
Planungen*

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

Weitere rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sind nicht relevant.

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

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

Das sind im Hinblick auf das konkrete Planvorhaben bzw. den Standort folgendes

Informelle Planungen

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

In diesem Konzept ist das Plangebiet als „zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen.

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

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

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

*Planungen
Nachbargemeinden*

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

*Sonstige fachliche
Belange*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Lausitzer Becken und Heideland (Niederlausitzer Randhügel). Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

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

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



Luftbild
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2025

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

- Überbauung durch Parkplatz und Gebäude auf dem Großteil der Fläche,
- Im Süden Grünfläche als naturferner Festplatz der Stadt,
- Bestand einzelner Bäume.

Umweltbedingungen

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

Auf Grund der angrenzenden Siedlungsfunktionen und unter Beachtung der Vorbelastungen durch Lärm sowie der Empfindlichkeit hinsichtlich Veränderungen besitzt der Bereich einen mittleren Wert für das Schutzgut Mensch. Beachtet ist das geringe Potenzial der Fläche für Erholung und Wohnen.

Schutzgut Mensch

Auf Grund des Fehlens wertvoller Biotoptypen und 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*

Die Böden im Plangebiet sind wegen der Naturferne und der geringen Bedeutung für die Lebensraumfunktion von geringem Wert. Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht festzustellen. Ein Teil des Plangebietes ist bereits überbaut.

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.

Schutzgut Klima / Luft

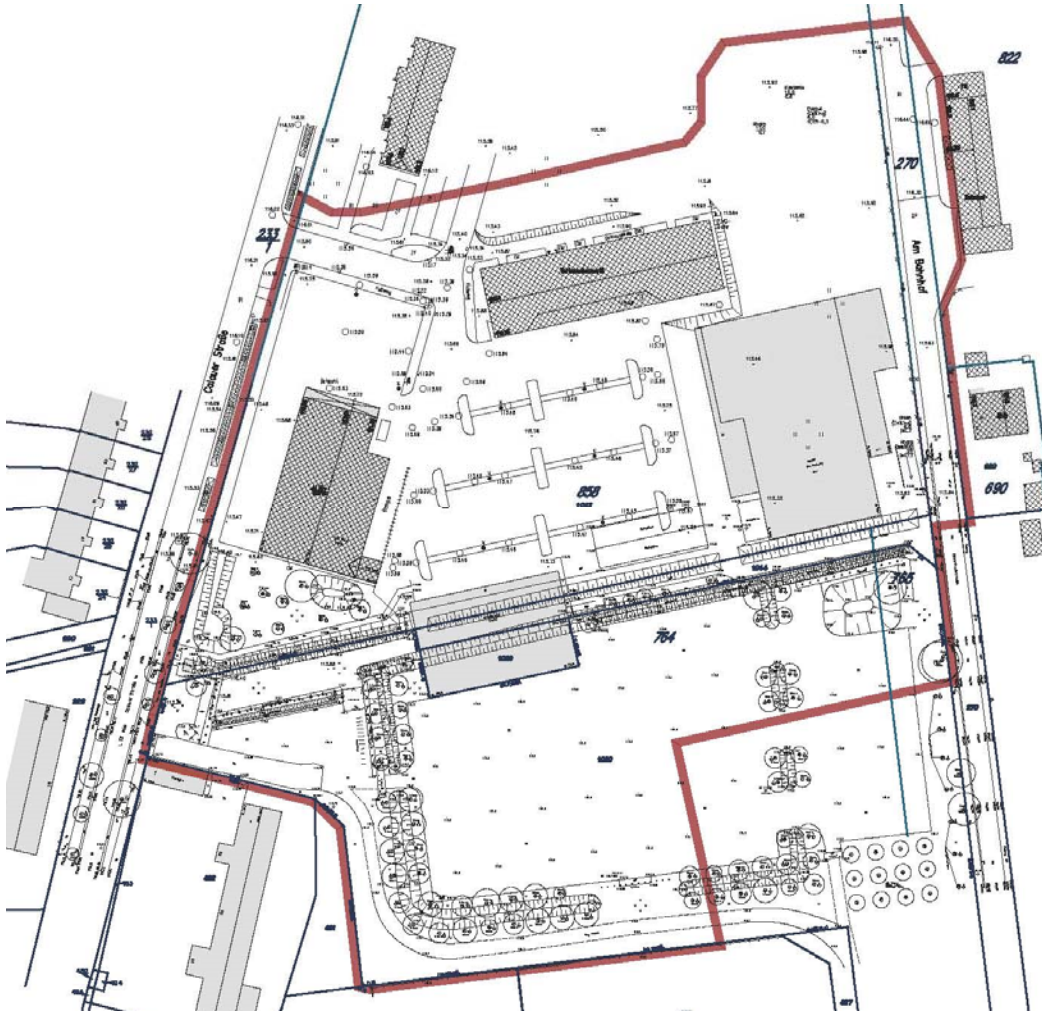
Die Nutzungen im Plangebiet selbst sind gegenüber Luftverunreinigungen nicht empfindlich.

Kulturgüter sind in Form des Denkmals Bahnhofsgebäude 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 L53 (Calauer Straße) erschlossen. Diese führt von Altdöbern kommend westlich am Plangebiet vorbei, durchquert das Stadtzentrum und mündet in der Bundesstraße B96.

Verkehr

Weniger bedeutend ist die Straße „Am Bahnhof“ im Osten. Sie dient nur der Erschließung weniger Grundstücke und dem nicht motorisierten Verkehr in Richtung Stadtzentrum.

Die Grundstücke im Geltungsbereich können 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.

Nicht-motorisierter Verkehr

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.

Öffentlicher Nahverkehr

Weiterhin grenzt der Bahnhof Großräschen an den Geltungsbereich.

Sonstige Verkehrsträger

Das Plangebiet ist stadttechnisch ortsüblich erschlossen.	<i>Stadttechnik</i>
Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Standortes ist grundsätzlich über die Anlagen des Wasserverbandes Lausitz (WAL) möglich.	
Die Stromversorgung ist gewährleistet.	
Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.	<i>Bestehende Nutzungen</i>
Das Umfeld wird durch eine Mischung von verschiedenen Nutzungen geprägt.	<i>Umfeld</i>
Das Plangebiet wird durch die Altstadtnähe (gemischte Baufläche), Wohnbauflächen im Westen und im Norden sowie die im Osten liegende gewerbliche Baufläche (Gewerbe- und Industriegebiet Ost) bestimmt.	
Die ursprünglich planerisch ausgewiesene Wohnbaufläche nördlich des Plangebietes ist in der Realität jedoch eine Brachfläche.	
Weiterhin prägen die Bahn und der Bahnhof sowie der im Süden liegende Festplatz der Stadt das Baugebiet.	
Im Plangebiet selbst besteht bereits eine bauliche Nutzung in Form eines Einkaufszentrums. Der Großteil der Fläche ist bebaut. Die Erweiterungsfläche im Süden kann als eine Art Grünfläche eingeordnet werden.	<i>Plangebiet</i>
Die baulich genutzten Flächen im Geltungsbereich sind demnach vollständig als Sondergebiet einzuordnen und im zu ändernden B-Plan entsprechend festgesetzt.	
Der Geltungsbereich wird von eingeschossigen großflächigen Gebäuden dominiert. Sie sind 6-8,5m hoch. Der Überbauungsgrad im Gebiet liegt derzeit bei rund 65%.	
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 registriert ist.	<i>Altlasten</i>
Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen zu diesem Standort keine Gutachten oder Untersuchungsunterlagen vor.	
Der Nachweis darüber, dass der Altlastenverdacht hinreichend ausgeräumt ist, wird im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht. Der notwendigen Untersuchungsumfang wird mit der Behörde abgestimmt.	
Das Plangebiet befindet sich räumlich im Einflussbereich der durch den Braunkohlenbergbau in der Lausitz hervorgerufenen Grundwasserabsenkung.	<i>Bergbauliche Grundwasserbeeinflussung</i>
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 Sicherheitsmaßnahmen (siehe § 110ff BBergG) vorzusehen.	
Die städtebaulichen Randbedingungen stehen der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht entgegen.	<i>Fazit</i>

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. Das Gebäude im Norden entlang der Straße „am Bahnhof“ soll ebenfalls geringfügig in Richtung Osten verlängert werden können. Zusätzlich wird im Süden ein neuer ALDI-Markt mit den notwendigen Stellplätzen errichtet.

Änderungsbedarf

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

Das Gebäude, welches bisher von ALDI genutzt wird, bleibt erhalten und wird zukünftig durch einen anderen Betreiber genutzt werden.

Für die räumliche Erweiterung 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 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 angeboten werden.

Anlagenbeschreibung

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

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

Im Plangebiet bestehende Flächen für Stellplätze werden weiter für das Parken genutzt. Es werden zusätzliche Parkkapazitäten benötigt.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehenden Straßen „Am Bahnhof“, „Bahnhofstraße“ (für die Anlieferung REWE) und „Calauer Straße“ gewährleistet. Der direkte Anschluss an die „Calauer Straße“ wird neu geschaffen.

Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu gewährleisten und nachzuweisen, dass eine, dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr gerecht werdende Anzahl von Parkflächen zur Verfügung gestellt wird.

Stellplätze

Die neu zu bildende „private Verkehrsfläche“ wird flächenmäßig so dimensioniert, dass die Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug verkehrssicher möglich ist. Die erforderlichen Schleppkurvenradien zum angrenzenden Straßennetz (Calauer Straße, Bahnhofstraße) sind entsprechend auszugestalten.

Der „Landesbetrieb Straßenwesen (LS) ist bei der Planung von Anbindungen an die Landesstraße L 53 zu beteiligen.

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 vor Ort zur Versickerung gebracht.

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

Umweltkonzept

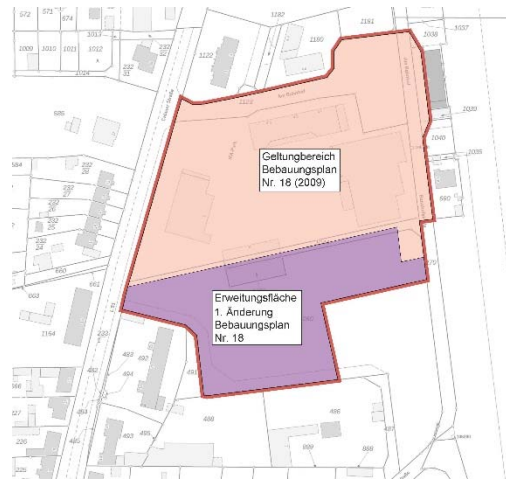
Ein Teil des Baumbestandes auf der Festwiese wird beseitigt und muss ersetzt werden. Ein Teil des Ersatzes kann im Gebiet abgesichert werden.

Die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude wird sich am maßgeblichen Umfeld orientieren und die Umgebung des Denkmals „Bahnhof“ berücksichtigen.

Sonstige Ziele

4.1 Geltungsbereich

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



Änderung
Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen das bestehende Sondergebiet und angrenzende Flächen außerhalb des ursprünglichen B-Planes.

Wahl Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die einbezogene Straße „Am Bahnhof“,
- im Süden durch Wohngrundstücke und den verbleibenden Teil des Festplatzes,
- im Westen durch die Calauer Straße und
- im Osten wurde die Straße „Am Bahnhof“.

jeweils in der Flur 2 der Gemarkung Großräschen.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte teilweise unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte. Lediglich im Südosten wird die neue Grenze im Flurstück 1060 unabhängig von einer bestehenden Flurstücksgrenzen festgeschrieben.

Die Geltungsbereichsgrenze die nicht durch Flurstücke bestimmt ist, ist im Plan **vermasst**. Der Abstand ist auf eine bestehende Flurstücksgrenze bezogen.

Vermessung

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

Zusätzlich wird der Standort über eine neu zu bildende **private Straßenverkehrsfläche (PV)** erschlossen. Die Mitnutzung der Fläche für die Öffentlichkeit wird vertraglich im Grundbuch gesichert.

Private
Straßenverkehrsfläche

Die Privatstraße (PV) ist, da die Nutzung ggfls. teilweise öffentlich ist, neben der privatrechtlichen Sicherung, auch öffentlich-rechtlich (z. B. als Feuerwehrezufahrt, als Zufahrt für die Abfallentsorgung aber ggfls. auch für Versorgungsleitungen) gesichert werden. Bei Bauanträgen ist ein entsprechender Antrag auf Baulast beizubringen.

Der Straßenraum der neu zu bildenden privaten Verkehrsfläche wird mit insgesamt mit **7,5 m** festgesetzt.

Dimensionen

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 Baugebiete 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 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 über 800m² 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 Ruheanspruch wie in Mischgebieten. Damit ist das Einhalten der entsprechenden Orientierungswerte gesichert.

Die Art der Nutzung in den Teilflächen sowie im gesamten im SO-Gebiet wird wie folgt festgesetzt

Art der Nutzung

Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zulässig, die Art der Nutzung näher zu konkretisieren, um das Planungsziel zu erreichen.

Präzisierung Anlagentyp

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 Teilflächen 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 Teilflächen TF 3 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 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“ sind Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks und Räume für freie Berufe können als Ausnahmezugelassen 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 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 zu deren 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 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 habe auch für die erste Änderung des B-Plane Gültigkeit. Der (nunmehr) 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	1,0
TF 3	0,9

In der Summe ergibt sich weiterhin für den Gesamtstandort eine GRZ von rund 92% als Obergrenze.

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**).

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 die maßgebliche Höhe. Der **Höhenbezug HB** liegt bei **115,8 m**.

Maßgebend ist die mittlere Höhe der Oberfläche des zentral liegenden Parkplatzes. 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

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 geregelt.

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 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 2009 nicht vorgesehen.

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

Baugrenze

Der Verzicht auf das Festsetzen einer Baugrenze für den Drogeriemarkt bedeutet, dass der Bestand solange geschützt ist, wie die genehmigte Nutzung besteht (Bestandsschutz).

*Bestandsschutz
Drogeriemarkt*

Es besteht also keine zeitliche Begrenzung für den Bestand der bisher zulässigen Nutzung in diesem Objekt. Auch ist das Betreiben eines (neuen) Drogeriemarktes in einem anderen zulässigen Gebäude möglich. Die Versorgung mit dem entsprechenden Warensortiment ist also weiterhin gewährleistet.

Die festgesetzte Baugrenze in der TF 3 kann nur ausgenutzt werden, wenn das Einhalten der erforderlichen Abstandsflächen rechtlich gesichert ist.

Abstandsflächenrecht

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

Maße

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 versickert oder genutzt wird.

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.

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

*Pflanzgebote
Pflanzbindungen*

Die sich innerhalb des Wendekreises vor dem Bahnhofsgebäude befindlichen Bäume sind weiterhin mit der zeichnerischen Festsetzung **Erhalt von Bäumen** gesichert.

Gehölzerhalt

Zusätzlich werden einige Bäume entlang der Straße „Am Bahnhof“ erhalten.

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.

Weiterhin wird das Pflanzen von insgesamt 40 Bäumen im Plangebiet gefordert. Eine Standortbindung ist nicht erforderlich.

Baumpflanzung

7. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind insgesamt mindestens 40 Bäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können mindernd auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Rechtsgrundlage

Um Beeinträchtigungen der umliegenden Baudenkmale auszuschließen, sind nachfolgende Rahmenbedingungen im B-Plan zu sichern:

Gebäudegestaltung

- **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 o. g. Denkmalen sichtbar werden.
- Die Höhen der Gebäude dürfen die Höhen der bestehenden Gebäude nicht überschreiten.

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

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

Textfestsetzung

Einzelheiten zu den Werbeanlagen werden im Rahmen der Vorhabengenehmigung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt.

Die zulässigen Höhen der geplanten Bebauung liegen deutlich unter der Höhe des Bahnhofsgebäudes (siehe Maß der Nutzung).

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 Bahnhofsgebäude befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Es ist der Umgebungsschutz zu beachten.

Auf das Denkmal wird nachrichtlich hingewiesen. Das unmittelbar benachbarte Bahnhofsgebäude wird entsprechen als **Denkmal (D)** markiert.

Das an das Plangebiet angrenzende Bahnhofsgebäude (Großräschen, „Am Bahnhof“) ist ein Denkmal. 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 zuständigen Denkmalbehörden sind zu beteiligen. Eine „Denkmalrechtliche Erlaubnis“ ist im Genehmigungsverfahren für die Vorhaben im Geltungsbereich einzuholen.

Nachrichtlich Denkmal

Gem. § 2 Abs.3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich sind, dem gesetzlichen Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

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 Denkmalen 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. 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.

Ökologische Baubetreuung

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.

Anzeigepflicht Wasserbehörde

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

Sonstige

7 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) kann aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Die Darstellungen des FNP stehen räumlich und Inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des B-Planes.

Entwicklung aus dem FNP

Neben dem Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Planes gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung.

Verfahrenswahl

Nach § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt aber auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

Verfahren nach § 13 BauGB

Die gegebenen Voraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- die Grundzüge des verbindlichen B-Planes, der geändert werden soll, werden nicht berührt,
- 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.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Art und das Maß der Nutzung werden grundsätzlich beibehalten.

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.

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 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“ zuzuordnen wäre.

Die Planung bereitet lediglich die Inanspruchnahme von Gehölzen vor, die dem Gehölzschutz unterliegen. Sie aber entsprechende Ersatzmaßnahmen vor. Die zuständige Naturschutzbehörde hat für die Realisierung eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Es bestehen weiterhin keine weiteren Anhaltspunkte dafür, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten sind.

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

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 zur Planphase Vorentwurf 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.

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.

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.

Das Ziel Z 2.10 LEP HR ist 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.

Aus bauDenkmalpflegerischer Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, wenn im Rahmen der Vorhabenplanung sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen der umliegenden Denkmale erfolgen. Dafür sind die Rahmenbedingungen durch geeignete Festsetzungen im B-Plan gesichert (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Denkmale

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

Sonstige Bindungen

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.

Die Grundsätze G 3.2 „Grundversorgung“ und G 2.11 „Strukturverträgliche Kaufkraftbindung“, die den Handel betreffen, sind berücksichtigt. Die Planung entspricht dem vorliegende Einzelhandelsgutachten.

*Grundsätze
G 3.2
G 2.11*

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 G 8.1

Die Standortwahl trägt zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase durch Verkehrsvermeidung.

Auf Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird am B-Plan als Festsetzung allerdings verzichtet. Es werden allerdings vertragliche Regelungen getroffen, die flexibler sind.

Erforderlichkeit Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 u. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung bei Aufstellung, Änderung und Aufhebung Bauleitplan ist bei Verfahren gem. § 13 BauGB nicht erforderlich.

*Umweltbericht und
Umweltprüfung nicht
erforderlich*

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf Basis eines Fachgutachten (Geräuschimmissionsprognose) nachzuweisen, 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 werden.

Schallschutz

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.

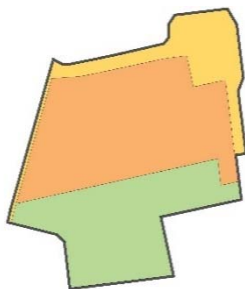
8 Anhang

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	1,53	49,9	2,41	78,7	0,88
Grünfläche	1,03	33,7		0	-1,03
Verkehrsfläche	0,50	16,4	0,65	21,3	0,15
<i>davon öffentliche Verkehrsfläche</i>	0,50		0,51		
<i>davon private Verkehrsfläche</i>			0,14		
Summe	3,06	100	3,06	100	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.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Sondergebiet	1,39	0,90	2,22	0,92	0,83
<i>davon TF1</i>			1,16	0,9	
<i>davon TF2</i>			0,52	1,0	
<i>davon TF3</i>			0,54	0,9	
Grünfläche	0	0	0	0	0
Verkehrsfläche	0,42	0,85	0,52	0,85	0,10
<i>davon öffentliche Verkehrsfläche</i>	0,42		0,42		
<i>davon private Verkehrsfläche</i>	0	0	0,10		
Summe	1,81		2,74		0,93

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

Ausgangslage überbaute Flächen

