

# STADT SPREMBERG/GRODK

Landkreis Spree-Neiße

## Bebauungsplan Nr. 122

### „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“

#### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Vorentwurf -



Quelle: DOB: GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 01/2024

Stand: August 2024



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Beschreibung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>2</b>
2.1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes (BP-Gebietes) .....	2
2.1.2	Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen .....	2
2.1.3	Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes .....	4
2.1.4	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes .....	5
<b>3</b>	<b>VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Rechtskräftiger Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016.....</b>	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>Gegenwärtiges Baurecht.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
4.2.1	Erreichbarkeit des Plangebietes / Struktur der Gebietserschließung .....	10
4.2.2	Ruhender Verkehr.....	10
4.2.3	Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung .....	11
4.2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung .....	11
4.2.5	Löschwasserversorgung .....	11
4.2.6	Niederschlagswasserentsorgung .....	11
4.2.7	Telekommunikation.....	11
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>11</b>
4.3.1	Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung) .....	11
4.3.2	Vermeidung und Minimierung .....	12
4.3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	12
4.3.4	Gehölzschutz .....	13
4.3.5	Artenschutz.....	13
4.3.6	Immissionsschutz.....	13
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	15
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	15
5.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	16
<b>5.2</b>	<b>Sonstige Festsetzung .....</b>	<b>16</b>
5.2.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	16
<b>5.3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>16</b>
5.3.1	Artenschutz.....	16
5.3.2	Zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen .....	16
5.3.3	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung .....	16

5.3.4	Satzung der Stadt Spremberg zum Schutz von Bäumen - Baumschutzsatzung - .	16
<b>5.4</b>	<b>Empfehlungen</b> .....	<b>16</b>
5.4.1	Pflanzempfehlung .....	16
<b>6</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>17</b>
<b>6.2</b>	<b>Kosten und Erschließungsaufwand</b> .....	<b>17</b>
<b>6.3</b>	<b>Planungsrecht</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>18</b>

**TABELLENVERZEICHNIS** **Seite**

Tabelle 1: Verfahrensablauf .....	17
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	18

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS** **Seite**

Abbildung 1: Geltungsbereiche des BP-Gebietes / Lage im Siedlungsgebiet .....	2
Abbildung 2: Frühere Verhältnisse des BP-Gebietes von 2008 - 2016 .....	4
Abbildung 3: Heutige Verhältnisse des BP-Gebietes .....	5
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodtk (Auszug) .....	7

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, den Einzelhandelsstandort in der Dresdener Straße auf einer Freifläche an der Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg zu verlegen. Bei dem neuen Standort handelt es sich um eine Rückbaufläche von drei ehemaligen Geschosswohngebäuden.

Der zu beplanende Bereich wurde im beschlossenen „Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016“ als potenzieller Nahversorgungsstandort „Kochsdorfer Weg“ benannt, der als „Ergänzungsstandort für mögliche Verlagerungen entwickelt werden“ soll (G/VI/16/0297 vom 02.11.2016).

Das nunmehr geplante Einzelhandelsvorhaben soll den aktuellen und künftigen Ansprüchen entsprechen, die eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt und 100 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelfachmarkt erfordern. Da das Bebauungsplangebiet im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegt, ist das Vorhaben aufgrund der Großflächigkeit und der Gebietsprägung (Allgemeines Wohngebiet) nicht zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sind nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und in den für sie vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll dafür die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spremberg/Grodtk in ihrer Sitzung am 28.02.2024 beschlossen.

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO) im Sinne des § 11 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Ungeachtet dessen, handelt es sich um eine Innenentwicklung.

## 2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

### 2.1 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

#### 2.1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes (BP-Gebietes)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von insgesamt ca. 8.577 m<sup>2</sup> berührt in der Gemarkung Spremberg in der Flur 022 die Flurstücke 92/1 (teilweise), 92/2, 104/7, 104/8.

Die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum Dritter. Die Eigentümer stellen die Flurstücke für die beabsichtigte Planung zur Verfügung. Die dauerhafte Sicherung der Grundstücke zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt durch Verträge zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer. Der Vorhabenträger ist Pächter der Grundstücke.

#### 2.1.2 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen

Das Plangebiet liegt südwestlich des Innenstadtzentrums von Spremberg/Grodtk im Stadt- und Wohngebiet Heinrichsfeld.

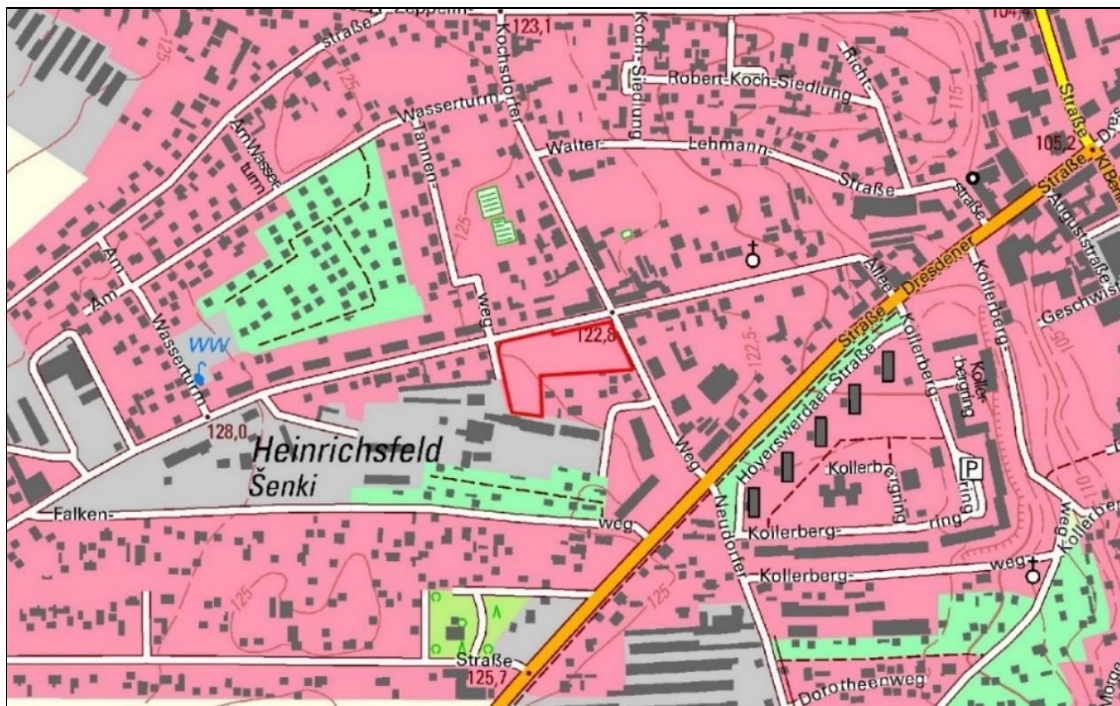
An das Gebiet grenzen die Stadt- und Wohngebiete

- Kollerberg im Südosten,
- Kochsdorf im Nordwesten,
- Schomberg im Norden.

Durch die zentrale Lage des Gebietes an den innerörtlichen Erschließungsachsen Heinrichsfelder Allee und Kochsdorfer Weg bestehen sehr gute Anbindungsverhältnisse zu den o.g. Stadt- und Wohngebieten.

Über die etwa 150 m entfernte Hoyerswerdaer Straße / B156 erfolgt die Erschließung an das überregionale Verkehrsnetz.

#### Abbildung 1: Geltungsbereiche des BP-Gebietes / Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10, GeoBasis-DE/LGB 2024 und eigene Darstellung, Stand: 01/2024

Die zentrale Lage im eigenen und den benachbarten Wohngebieten bietet gute Voraussetzungen für einen potenziellen Nahversorgungsstandort. Kurze Wege begünstigen eine fußläufige Erreichbarkeit, die durch zwei unmittelbar vorhandene Bushaltestellen erleichtert wird.

Mit Ausnahme eines im Südwesten gelegenen Gewerbegebietes, ist das Bebauungsplangebiet weitestgehend von Wohnbebauung umgeben. Entlang des Kochsdorfer Weges befinden sich einige Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen.

### 2.1.3 Frühere Nutzung des Bebauungsplangebietes

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ehemals mit drei Geschosswohngebäuden bebaute Grundstücke. Diese wurden bis 2016 zurückgebaut.

**Abbildung 2: Frühere Verhältnisse des BP-Gebietes von 2008 - 2016**



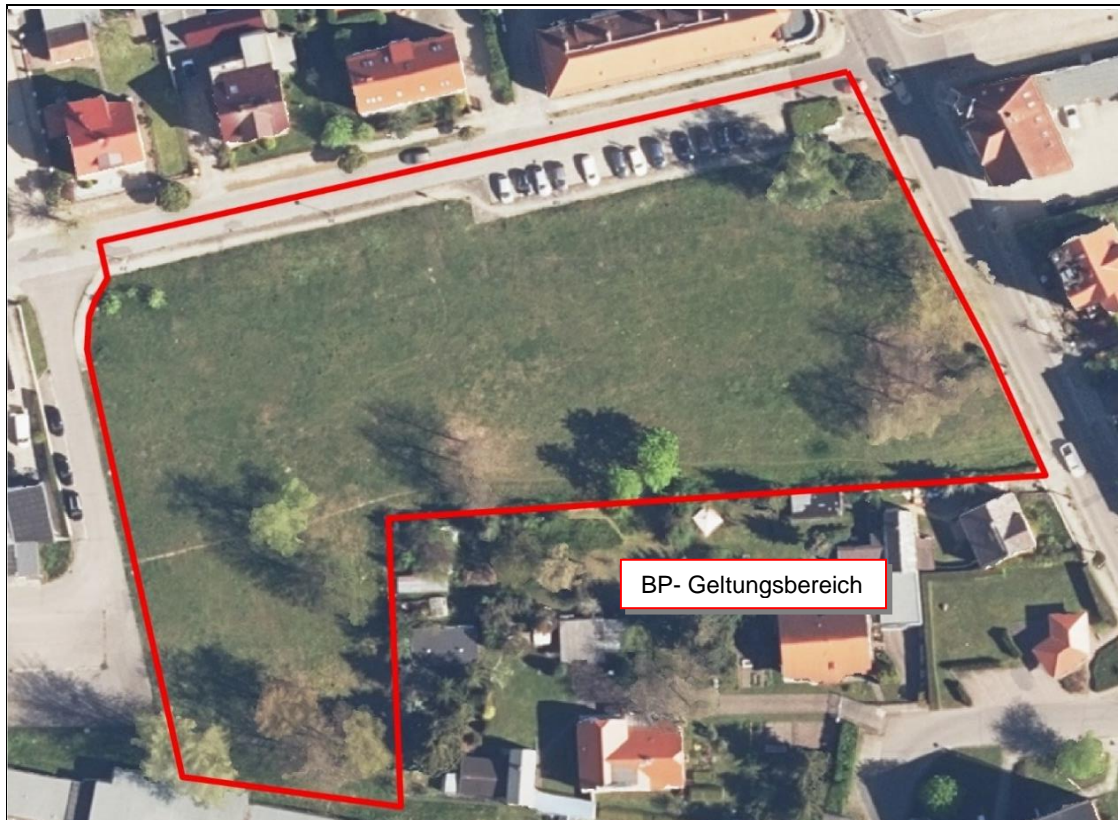
Quelle: Google Earth, Image ©2024 GeoBasis-DE/BKGund eigene Darstellung, Stand: 03/2024

Von der anthropogenen Vorprägung des Bebauungsplangebiet sind heute keine prägnanten Strukturen mehr erkennbar.



## 2.1.4 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Abbildung 3: Heutige Verhältnisse des BP-Gebietes



Quelle: DOB: GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 01/2024

Das Bebauungsplangebiet ist nahezu vollständig von Verkehrsanlagen begrenzt; im Norden von der Heinrichsfelder Allee, im Osten vom Kochsdorfer Weg und im Westen von einem Erschließungsweg eines Garagenkomplexes. Im östlichen Teil der Heinrichsfelder Allee befinden sich ca. 15 Stellplätze in Senkrechtaufstellung. Das eigentliche Plangebiet ist ungenutzt, unbebaut und weist ruderale Strukturen (Wiese) mit Einzelgehölzen auf. Das ansonsten ebene Gelände fällt im Nordosten an einer kleinen Böschung zum Kochsdorfer Weg hin ab.

### **3 VERHÄLTNISS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Der Geltungsbereich liegt gemäß Festlegungskarte im Siedlungsgebiet der Stadt Spremberg/Grodtk. Diese ist im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) als Mittelzentrum festgelegt (Ziel 3.6 Abs. 1).

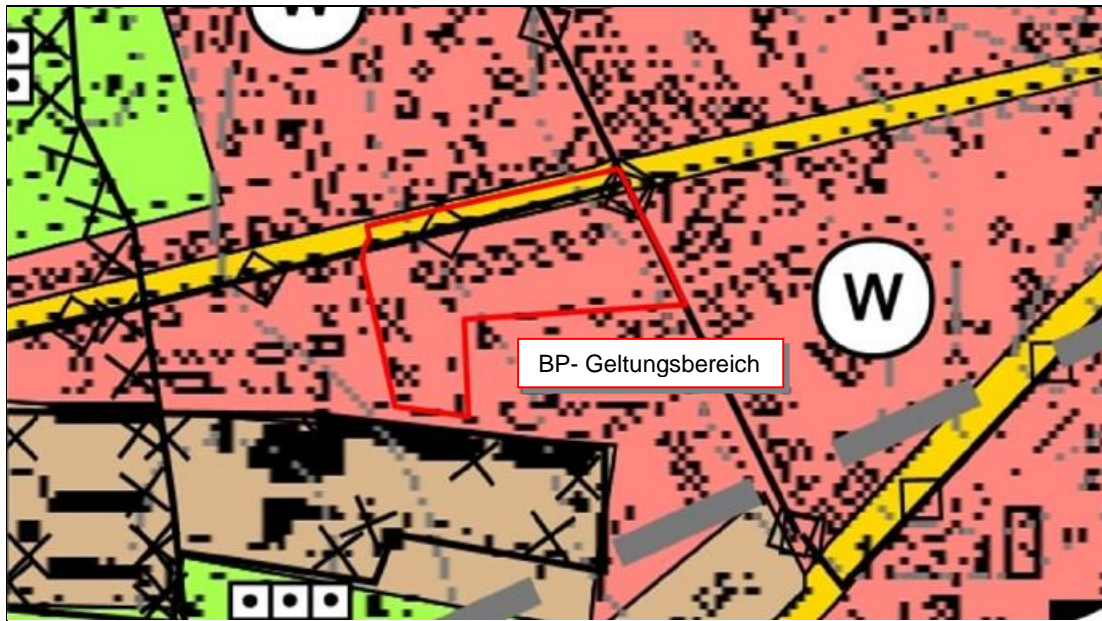
Gemäß Z 2.6 sind „*großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) [...] nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*“ und dürfen gemäß Z 2.7 „*nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).*“ Des Weiteren sollen nach G 2.8 „*Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten [...] der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*“ und G 2.11 „*Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen [...] dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*“ „*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).*“ (Z 2.13)

Danach sind durch die Planung keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung erkennbar.

### 3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Für die Stadt Spremberg/Grodtk liegen ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) sowie jeweils eine rechtskräftige 1. bis 7., 9., 11. und 19. FNP-Änderung vor. Die 10. FNP-Änderung wurde aufgehoben. Die 8., 12. bis 18., 20. und 21. FNP-Änderungen wurden eingeleitet. Das Bebauungsplangebiet war bislang nicht Gegenstand der FNP-Änderungen.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodtk (Auszug)



Quelle: Stadt Spremberg/Grodtk (Ausschnitt), Flächennutzungsplan, und eigene Darstellung, Stand: 01/2024

Im FNP werden für den Geltungsbereich des BP-Gebietes folgende Ausweisungen getroffen:

- Wohnbaufläche
- Flächen für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes (insbesondere das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel) sind mit den Darstellungen des FNP nicht vereinbar, so dass dafür eine FNP-Änderung erforderlich wird. In diesem Sinne hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.02.2024 die erneute FNP-Änderung beschlossen. Parallel zum Bebauungsplan wird die 21. FNP-Änderung durchgeführt. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB wird damit eine Übereinstimmung des FNP mit den wesentlichen Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes hergestellt.

### 3.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Spremberg/Grodk (2016) weist an der Stelle des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den potenziellen Nahversorgungsstandort „Kochsdorfer Weg“ aus. *„Der Standort befindet sich in einer integrierten Lage mit einer fußläufigen Nahversorgungsfunktion für rd. 2.260 Einwohner im 500m-Radius.“*

Der Standort soll laut dem Konzept als Potentialstandort für unterschiedliche Verlagerungsabsichten genutzt werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Grundstückes nur ein Solitärstandort entwickelt und somit wegen der fehlenden Multifunktionalität kein zentraler Versorgungsbereich entstehen kann.

Er soll als Ergänzung des Nahversorgungsnetzes und *„ausschließlich der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. Spremberger Liste) dienen. Ähnlich den Nahversorgungslagen ist hier die Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt explizit erwünscht. Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder Dienstleistungen haben diese Standorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches (=Nahversorgungslage). Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (gem. Spremberger Liste) sollten ausgeschlossen werden.“*

Der vorhandene Nahversorger an der Dresdner Straße besitzt laut dem Einzelhandelskonzept keinen eigenen Nahversorgungsbereich, somit keinen gesonderten Status als Nahversorgungslage / Nahversorgungsstandort im Sinne eines zentralen Nahversorgungsbereiches. Des Weiteren steht im Einzelhandelskonzept: *„Aufgrund der Erreichbarkeitsdefizite (Kreuzungsbereich Dresdner Straße / Berliner Straße) sollte eine Verlagerung an den potenziellen Nahversorgungsstandort „Kochsdorfer Weg“ geprüft werden.“*

In den aufgeführten Punkten zu den Umsetzungsempfehlungen des Konzeptes heißt es:

- „3. *Der potenzielle Nahversorgungsstandort „Kochsdorfer Weg“ soll als Ergänzungsstandort für mögliche Verlagerungen entwickelt werden. (...)*
5. *Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> ist in den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungs(s)standorten „Muskauer Straße“ und „Kochsdorfer Weg“ entsprechend der „Spremberger Liste-nahversorgungsrelevante Sortimente“ anzusiedeln bzw. zu erweitern. (...)*
7. *Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzung muss der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit, der unter Punkt 2 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche führt. Das Verträglichkeitsgutachten wird in Abstimmung mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) auf Kosten des Antragstellers durch die Stadt Spremberg beauftragt.*
8. *Die Verwaltung wird beauftragt, die bauplanungsrechtliche Verankerung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, ggf. mit der Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen, vorzunehmen.“*

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zielgerichtet weiterhin verfolgt.

### **3.4 Gegenwärtiges Baurecht**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall soll die Möglichkeit für einen großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind diese nur in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO oder in den dafür bestimmten Sondergebieten gem. 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Da sich das Vorhabengebiet im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, wären unter Zugrundelegung der vorhandenen Gebietsprägung als Allgemeines Wohngebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> und der damit verbundenen Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich.

## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Der Vorhabenträger möchte den potenziellen Handelsstandort in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Spremberg/Grodtk bringen sowie den gegebenen Einkaufsbedürfnissen der Kunden anpassen. Aufgrund der kundenintensiven Nutzung vor Ort, besteht das Erfordernis, einen großen Pkw-Parkplatz zu integrieren und ausreichend große Verkehrs- und Bewegungsflächen für Kunden und Lieferanten vorzusehen.

Auf dem Grundstück ist geplant, einen Discounter mit einem Bäcker zu errichten. Dies wird nach aktuellem Stand der Planung in einem 1-geschossigen Gebäude realisiert.

### 4.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig verkehrs- und medientechnisch erschlossen und stellt sich wie folgt dar:

#### 4.2.1 Erreichbarkeit des Plangebietes / Struktur der Gebietserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von den innerörtlichen Straßen, der Heinrichsfelder Allee und dem Kochsdorfer Weg an die Hoyerswerdaer Straße (B 156) angebunden. Durch diese ist das Gebiet sowohl an die Innenstadt als auch überörtlich angebunden.

An dieser äußeren Erschließungsstruktur wird sich durch den Bebauungsplan nichts ändern. Durch den aufkommenden Kundenverkehr kann es auf der Heinrichsfelder Allee und dem Kochsdorfer Weg zu erhöhtem und auf der Hoyerswerdaer Straße zu geringfügig erhöhtem Verkehrsaufkommen während der Öffnungszeiten kommen.

#### 4.2.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind die notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung auf der Grundlage des § 49 brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt auf dem jeweiligen Vorhabengrundstück herzustellen.

Gemäß der „Satzung der Stadt Spremberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe je 20 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche 1 Stellplatz herzustellen.

Bei einer vom Vorhabenträger zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Gebäude geplanten Bruttogrundfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> müssten 80 Stellplätze errichtet werden.

Zum gegenwärtigen Planungsstand sieht der Vorhabenträger ca. 83 Stellplätze in kundenfreundlichen Breiten vor:

- 2 behindertenfreundliche Stellplätze mit 3,50 m Breite,
- 79 kundenfreundliche Stellplätze mit 2,70 m Breite,
- 2 Eltern-Kind-Stellplätze mit 3,50 m Breite.

Daraus ergibt sich folgende reale Stellplatzfläche (Änderungen sind noch möglich):

Stellplatztyp / Breite	Anzahl	Fläche (Breite x 5 m)
behindertenfreundlich / 3,5 m	2	35,00 m <sup>2</sup>
kundenfreundlich / 2,7 m	79	1.066,50 m <sup>2</sup>
Eltern-Kind / 3,5 m	2	35,00 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>83</b>	<b>1.136,50 m<sup>2</sup></b>
Stellplatzfläche gefordert	80	1.000,00 m <sup>2</sup>
Differenz	+3	+136,50 m <sup>2</sup>

Laut dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG, vom 18. März 2021, sind Grundstückseigentümer eines Nichtwohngebäudes, das über mehr als 20 Stellplätze verfügt, dazu verpflichtet, min. einen Ladepunkt (für Elektrofahrzeuge) nach dem 1. Januar 2025 zu errichten.

#### **4.2.3 Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung**

Die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung erfolgt über die Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH.

*(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)*

#### **4.2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Spremberger Wasser und Abwasserzweckverband.

*(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)*

#### **4.2.5 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG)) ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in Verantwortung der Stadt Spremberg/Grodk als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen.

In der „Arbeitsgemeinschaft Löschwasser“, bestehend aus Vertretern der Stadt Spremberg/Brandschutz und dem SWAZ, werden die Möglichkeiten und Notwendigkeiten für die Löschwasser-Absicherung erörtert und festgelegt.

*(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)*

#### **4.2.6 Niederschlagswasserentsorgung**

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird grundsätzlich von der Beachtung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ausgegangen, wonach es im Gebiet zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG).

*(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Medienträger!)*

#### **4.2.7 Telekommunikation**

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen.

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

*(Konkretisierung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung!)*

### **4.3 Umweltbelange**

#### **4.3.1 Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)**

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der gesamte Umweltbericht ist als Teil II gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Parallel zur Umweltprüfung und nicht der Abwägung unterliegend, wird auch untersucht, inwieweit durch das städtebauliche Vorhaben artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind. Die Prüfung erfolgt anhand des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets des Naturschutzrechts, so dass - unter diesem Gesichtspunkt - kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals bebautes bzw. versiegeltes Gebiet, d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar, jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zu den früheren Eingriffen zu keinen wesentlichen Verschlechterungen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Aufwertung der derzeit aus städtebaulicher Sicht 'untergenutzten' innerörtlichen Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung unvermeidbar, da:

- nur durch eine Wiedernutzung der Fläche die genannte Aufwertung erfolgen kann,
- die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann,
- es sich bei dem Plangebiet im Ganzen nicht um eine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt.

#### **4.3.2 Vermeidung und Minimierung**

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter)
- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. den umgebenden Wirkungsbereich angepasst formuliert (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Durchführung der Arbeiten außerhalb der Brutzeit (im Rahmen der Vorhabenzulassung)
- Schutz, Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen, z.B. durch teilweisen Erhalt von Freiflächen (Schutzgut Tiere, Pflanzen)

#### **4.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt - soweit dies unter Berücksichtigung des § 34 BauGB erforderlich ist und die Eingriffe in Natur- und Landschaft auch ohne Bebauungsplan zulässig und damit gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig wären - im Rahmen von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Für die vorhandenen Bäume gilt die „Satzung der Stadt Spremberg zum Schutz von Bäumen - Baumschutzsatzung -“, so dass ein adäquater Ersatz bei einer Rodung erfolgen muss.

Die Kompensationen für Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Aufwertungsmaßnahmen werden innerhalb des Untersuchungsgebietes (Ort des Eingriffs) umgesetzt.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe wird in dem Geltungsbereich kompensiert.



Parallel zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **4.3.4 Gehölzschutz**

Die Gehölze innerhalb des Bebauungsplangebietes unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Spremberg/Grodtk. Die Größe des Baufensters erlaubt grundsätzlich eine Integration der baulichen Anlagen unter weitestmöglichem Erhalt der vorhandenen Bäume. Für den Fall, dass trotzdem ein Eingriff erforderlich wird, ist im nachfolgenden Verfahren gem. Baumschutzsatzung der Stadt Spremberg/Grodtk zu verfahren (Ausnahme, Ersatz). Für den Ersatz stehen innerhalb des Plangebietes ausreichend große und geeignete Flächen zur Verfügung. Einen darüberhinausgehenden Schutz durch eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan bedarf es, aufgrund des bestehenden Schutzstatus, nicht. Auch besteht dafür kein städtebauliches Erfordernis, die eine derartige Beschränkung der Grundstücksnutzung rechtfertigen würde. Im Bebauungsplan muss nichts geregelt werden, was per Gesetz schon geregelt ist, es sei denn, die Stadt besteht auf einen darüberhinausgehenden Schutz.

#### **4.3.5 Artenschutz**

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird im Umweltbericht geprüft, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt führen kann. Auch wird geprüft, ob daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Die darin festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können, aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### **4.3.6 Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen, zu berücksichtigen.

##### **Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen**

Das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ verfügt über keinen erhöhten Schutzstatus gegenüber den benachbarten Nutzungen (Wohnen und Verkehr).

##### **Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Emissionen**

Um das Bebauungsplangebiet befindet sich Wohnbebauung. Diese ist auch im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit genießt diese Nachbarnutzung einen höheren Schutzanspruch.

In einem parallel zum Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Gutachten werden im Lichte der Vorbelastungen die Wirkung der mit dem Planungsvorhaben verbundenen verschiedenen Lärmarten (hier: Verkehrslärm und Gewerbelärm) objektbezogen beschrieben und beurteilt. Die Wirkungsbetrachtung bezieht sich auf benachbarte schutzbedürftige Wohnbereiche außerhalb der Plangrenzen.

Unter Berücksichtigung der für jede Lärmart geltenden Berechnungs- und Bewertungsvorschrift sowie vorgeschriebenen Richt-, Orientierungs- und Grenzwerte werden die Ergebnisse sukzessive im Bebauungsplan übernommen und ggf. durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt.

Nach der bisherigen gutachterlichen Einschätzung steht bei einer geeigneten Anordnung/ Ausprägung der baulichen Anlagen einer grundsätzlichen Umsetzung der Planungskonzeption kein dauerhaftes Vollzugshindernis entgegen.

## **5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO EH)**

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die maßgebliche Entwicklungsrichtung des Baugebietes bestimmt, die im Wesentlichen von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> geprägt wird.

Da sich diese Nutzung von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der o. g. Zweckbestimmung zuzuordnen sein.

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z. B. Wohnen im Allgemeinen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

Für die Einzelhandelsbetriebe erfolgt eine Zulassung aller nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die o.g. Sortimente und ihre Zuordnung wurden als „Spremberger Liste“ im Einzelhandelskonzept bestimmt. Für eine bessere / leichtere Zuordnung bzw. Umsetzung der Festsetzung wird die Liste auf die Planzeichnung übernommen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Das entspricht der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete.

##### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den geplanten Hauptgebäuden unter Berücksichtigung von begrenzten baulichen Erweiterungen (z. B. Photovoltaikanlage auf dem Dach). Sie wird mit 10 m über dem unteren Bezugspunkt (125 m über DHHN 2016) festgesetzt. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer (gemittelter) Bezugspunkt aus, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Eine Ausnahme wird für werbewirksame Anlagen sowie für haus- und versorgungstechnische Anlagen vorgesehen (z. B. Antennen, Schornsteine). Sie dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 5 m übersteigen, wenn dies jeweils technisch oder im Hinblick auf die Vermeidung von Emissionen begründet ist.

#### **5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Ausweisung des Baugrundstückes orientiert sich an der für den Einzelhandel erforderliche Fläche einschließlich deren Nebenanlagen.

Um diese Fläche möglichst effektiv und flexibel für den Einzelhandel auszunutzen, deckt sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) nahezu mit der

Baugrundstücksfläche, unter Berücksichtigung des Mindestabstands von 3 m lt. BbgBO zu den Nachbargrundstücken.

Eine detaillierte Strukturierung / Gliederung des Baugebietes erfolgt im Sinne einer höheren Flexibilität für das nachgeordnete Verfahren nicht.

#### **5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

##### **Straßenbegrenzungslinie**

Die Straßenbegrenzungslinie dient ausschließlich der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **5.2 Sonstige Festsetzung**

#### **5.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die (Teil)Flurstücke (lt. Aufstellungsbeschluss) in der Gemarkung Spremberg in der Flur 22 die Flurstücke 92/1 (teilweise), 92/2, 104/7 und 104/8 zugrunde gelegt.

### **5.3 Hinweise**

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

#### **5.3.1 Artenschutz**

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die „Zugriffsverbote“ des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

#### **5.3.2 Zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen (VM)**

- VM1: Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetation) ist außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzusehen, um Störungen bzw. Beunruhigung von Brutvögeln im Rahmen von Vegetationsentnahmen zu vermeiden.
- VM2: Wenn potenzielle Rodungsmaßnahmen innerhalb der Brutsaison liegen, müssen diese Gehölze von einer ökologischen Baubegleitung begutachtet und freigegeben werden, um eine Beeinträchtigung von Brutstätten zu vermeiden.

#### **5.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung**

Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich auf den unvermeidbaren Umfang beschränkt werden. Um sicherzustellen, dass zu Baubeginn keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen, ist vor dem unmittelbaren Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

#### **5.3.4 Satzung der Stadt Spremberg zum Schutz von Bäumen - Baumschutzsatzung -**

Alle Bäume und Gehölze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Spremberg/Grodtk.

### **5.4 Empfehlungen**

#### **5.4.1 Pflanzempfehlung**

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird empfohlen, Anpflanzungen mit gebietsheimischen Arten vorzunehmen.

## 6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

### 6.1 Bodenordnung

Alle Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger ist Pächter der für die Folgenutzung großflächiger Einzelhandel vorgesehenen Grundstücke.

Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

### 6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und dem Bauvorhaben (großflächiger Einzelhandel) stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung / Begründung werden durch den Antragsteller des Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen. Für die Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes an die Heinrichsfelder Allee und den Kochsdorfer Weg wird durch den Bauherrn durchgeführt.

### 6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

**Tabelle 1: Verfahrensablauf**

Verfahrensschritte		Datum
Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	vom	28.02.2024
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Stadt Spremberg / Grodtk	am	15.03.2024
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für die Stadt Spremberg / Grodtk	am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben	vom	
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Spremberg / Grodtk	am	
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand:)	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand:) mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

## 7 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

Festsetzungen	BP-Geltungsbereich		
	Fläche	GRZ	Grundfläche
SO1 EH	7.586 m <sup>2</sup>	0,8	6.069 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Bestand	991 m <sup>2</sup>		991 m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbe- reich</b>	8.577 m <sup>2</sup>		