

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

SPREMBERG/GRODK

- 21. Änderung -

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

- Vorentwurf -

August 2024

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
1	PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN	2
2.1	Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes	2
2.2	Planungsvorgaben	3
2.2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2.2	„Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016“	3
2.2.3	Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“	4
3	BESTANDTEIL DER 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
3.1	Beschreibung des Änderungsbereiches	6
3.1.1	Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen	6
3.2	Zustand des FNP-Änderungsgebietes	7
3.2.1	Frühere Nutzung des Änderungsgebietes	7
3.2.2	Derzeitiger Zustand des Änderungsgebietes	8
3.3	Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan	8
4	BEDARFSERMITTLUNGEN ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG	10
4.1	Allgemeines zur Bedarfsermittlung	10
5	STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
5.1	Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung.....	11
5.1.1	Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen	11
5.2	Abgrenzung und Gegenstände der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
5.3	Ausweisung von Wohnbauflächen	11
5.3.1	Gelöschte und bestehende Wohnbauflächen	11
5.3.2	Neuausweisung von Wohnbauflächen	11
5.4	Ausweisung von Sonderbauflächen	11
5.4.1	Gelöschte und bestehende Sonderbauflächen	11
5.4.2	Ausweisung geplanter Sonderbauflächen	12
6	AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	12
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	12
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.....	13
6.2.1	Beurteilung des Änderungsbereiches	13
6.2.2	Vermeidung und Minimierung.....	13
6.2.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
6.3	Emissionen/Immissionen	14
6.4	Denkmalschutz.....	14

7	ANHANG	15
7.1	Pläne	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **SEITE**

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ Planzeichnung (ohne Maßstab)	5
Abb. 2: Lage im Siedlungsgebiet	6
Abb. 3: Frühere Verhältnisse des Änderungsgebietes von 2008 - 2016	7
Abb. 4: Heutige Verhältnisse des Änderungsgebietes	8
Abb. 5: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodok.....	9

TABELLENVERZEICHNIS **SEITE**

Tabelle 1: Verfahrensablauf	2
-----------------------------------	---

PLANKARTE

Plan 1:21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Spremberg/Grodok

1 PLANUNGSANLASS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, den Einzelhandelsstandort in der Dresdener Straße auf eine 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 m² für einen Lebensmittelmarkt (Discount) und 100 m² für einen Lebensmittelfachmarkt (Bäckerei) erfordern. Da das Gebiet 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 m² 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. Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO) im Sinne des § 11 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP). Die dafür erforderliche 21. FNP-Änderung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2024 beschlossen. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren des FNP soll eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt damit eine parallele Anpassung des FNP an die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

2 DAS VERFAHREN UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes

Für Spremberg/Grodtk liegen

- seit 06.08.2005 ein wirksamer FNP (Basis-FNP),
- seit 29.09.2007 eine wirksame 1. Änderung,
- seit 11.01.2013 eine wirksame 2.-5. Änderung,
- seit 12.06.2015 eine wirksame 6. Änderung,
- seit 27.04.2018 eine wirksame 7. Änderung,
- seit 08.11.2019 eine wirksame 9. Änderung,
- seit 14.05.2021 eine wirksame 11. Änderung und
- seit 26.01.2024 eine wirksame 19. Änderung des FNP vor.

Die 10. FNP-Änderung wurde aufgehoben. Die 8., 12. bis 18., 20. und 21. FNP-Änderungen wurden eingeleitet.

Aufgrund des Änderungsgegenstandes werden die Grundzüge des FNP berührt, so dass kein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Hierfür ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit verbundenen Bestandteilen (z.B. Umweltbericht) vorzunehmen.

Das förmliche Verfahren bis zur rechtlichen Verbindlichkeit der FNP-Änderung durchläuft mehrere Phasen. In nachfolgender Übersicht sind die jeweiligen Verfahrensschritte dokumentiert:

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Verfahrensschritte		Datum
Beschluss über die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom	28.02.2024
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Stadt Spremberg/Grodtk	am	15.03.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Spremberg/Grodtk	am	
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Zuge der Frühzeitigen 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	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 (geplant)	am	
geplanter Feststellungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Änderungsbereich liegt gemäß Festlegungskarte im Siedlungsgebiet der Stadt Spremberg/Grodok. 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 Beeinträchtungsverbot).*“ 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 sortimentsspezifischen 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.

2.2.2 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016“

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016“ weist für den Änderungsbereich des FNP 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 Dresdener 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 Dresdener¹ 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 m² ist in den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten² „Muskauer Straße“ und „Kochsdorfer Weg“ entsprechend der „Spremlberger 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 Spremlberg 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.“

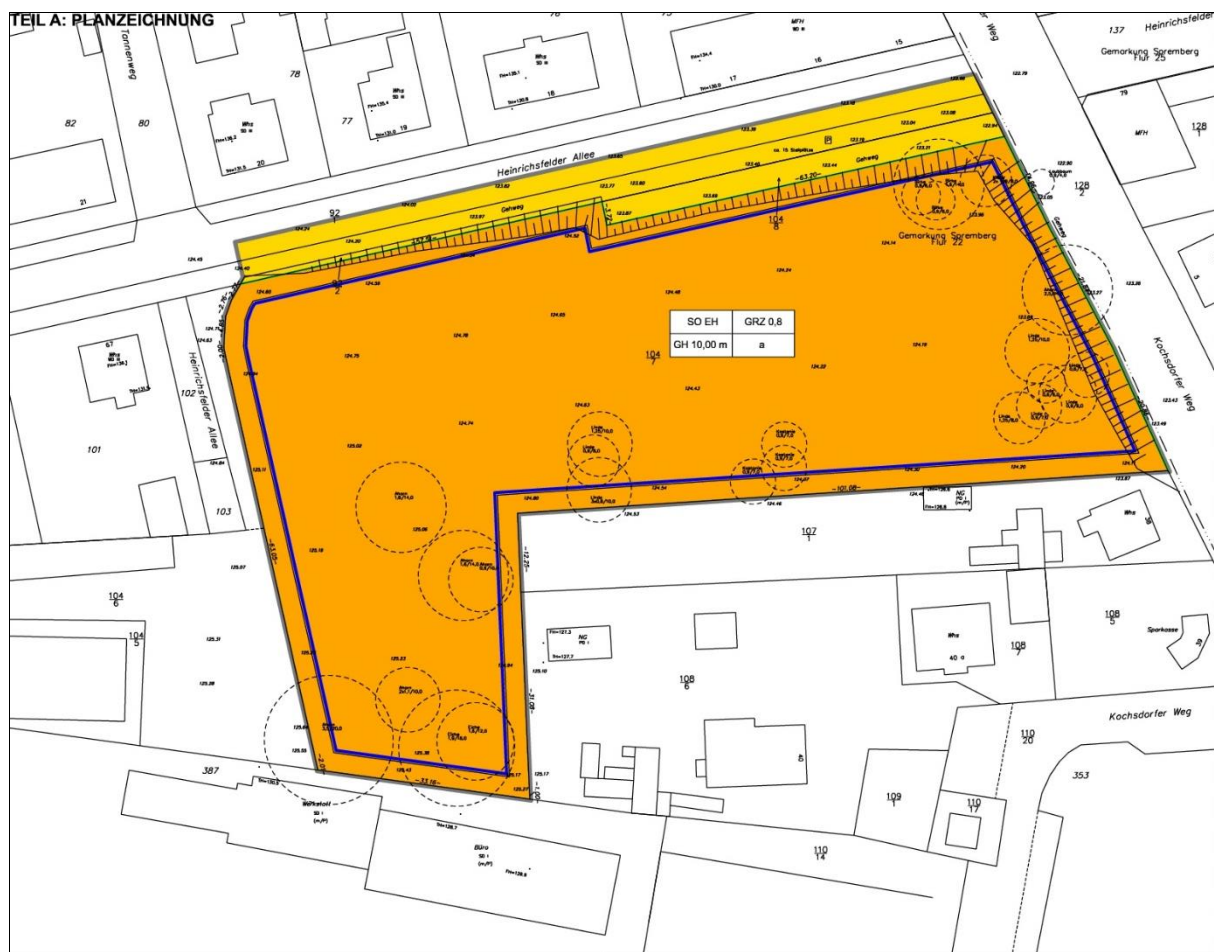
Mit der FNP-Änderung und dem parallelen Bebauungsplanverfahren werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zielgerichtet weiterhin verfolgt.

2.2.3 Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“

Parallel zur 21. FNP-Änderung wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB das Verfahren des Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ eingeleitet (s. Kap. 1.1). Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und öffentliche Verkehrsflächen fest.

¹ Im Einzelhandelskonzept der Stadt Spremlberg/Grodok aufgrund eines Schreibfehlers als „Dresdner Straße“ bezeichnet.

² Im Einzelhandelskonzept der Stadt Spremlberg/Grodok aufgrund eines Schreibfehlers „Nahversorgungsstandorten“.

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ Planzeichnung (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Spremburg/Grodk „Bebauungsplan Nr. 122 (Planzeichnung, Stand: 04/2024)

Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie wird ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet, in dem die Umweltprüfung weitestgehend auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes erfolgt. Darin fließt auch eine Prüfung von Planungsalternativen mit ein, die gewöhnlich auf der FNP-Ebene vorgenommen wird. Damit können die Ergebnisse für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des FNP verwendet werden.

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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) resultieren können.

3 BESTANDTEIL DER 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1 Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen

Der Änderungsbereich liegt südwestlich des Innenstadtzentrums von Spremberg/Grodtk im Stadt- und Wohngebiet Heinrichsfeld.

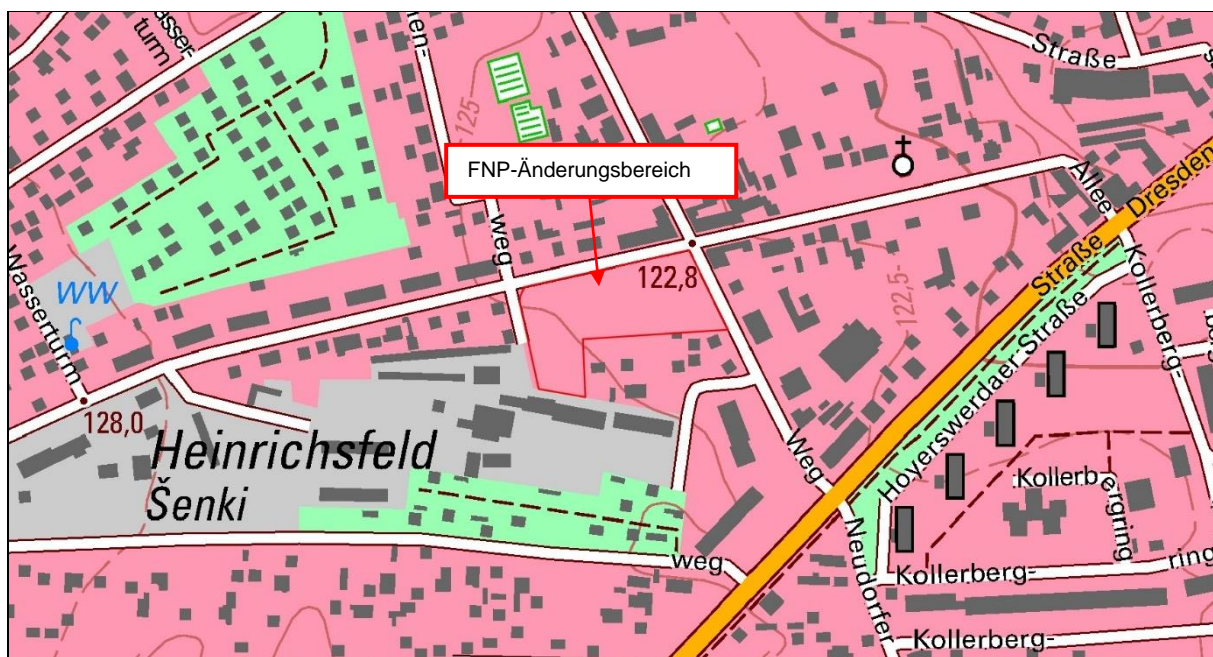
An das Gebiet grenzen die Stadt- und Wohngebiete

- 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 Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Abb. 2: Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

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 FNP-Änderungsgebiet weitestgehend von Wohnbebauung umgeben. Entlang des Kochsdorfer Weges befinden sich einige Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen.

3.2 Zustand des FNP-Änderungsgebietes

3.2.1 Frühere Nutzung des Änderungsgebietes

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

Abb. 3: Frühere Verhältnisse des Änderungsgebietes von 2008 - 2016



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

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

3.2.2 Derzeitiger Zustand des Änderungsgebietes

Abb. 4: Heutige Verhältnisse des Änderungsgebietes



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

Der Änderungsbereich ist an drei Seiten 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, ungebaut und weist ruderale Strukturen (Wiese) mit Einzelgehölzen auf. Das ansonsten ebene Gelände fällt im Nordosten an einer kleinen Böschung zum Kochsdorfer Weg hin ab.

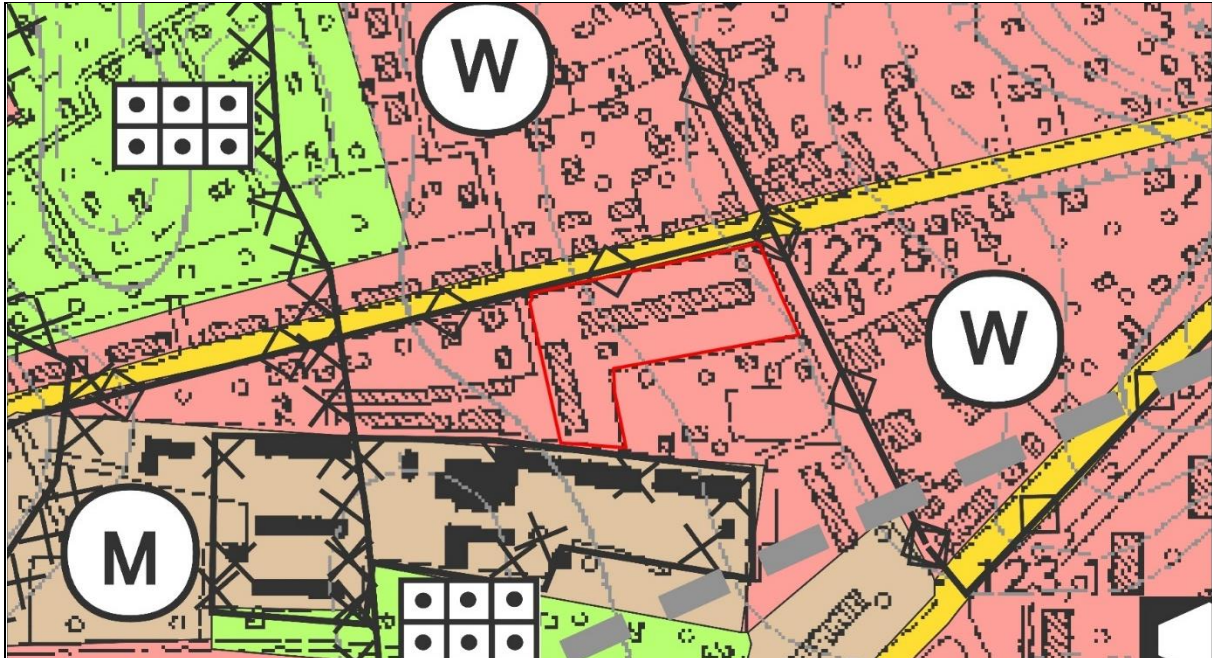
3.3 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Für die Stadt Spremberg/Grodtk liegen ein rechtskräftiger 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 Änderungsgebiet war bislang nicht Gegenstand der FNP- Änderungen.

Im FNP werden bisher für das Änderungsgebiet folgende Ausweisungen getroffen:

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

Abb. 5: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodtk



Quelle: Stadt Spremberg/Grodtk, Flächennutzungsplan (Basis-FNP, 08/2005 und eigene Darstellung)

Die Bebauungsplanfestsetzungen sind mit den Darstellungen des FNP nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung erforderlich wird.

4 BEDARFSERMITTLUNGEN ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG

4.1 Allgemeines zur Bedarfsermittlung

Mit der FNP-Änderung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, für die ein Bedarf zugrunde zu legen ist.

Der Bedarf an der neuen Baufläche resultiert aus dem konkreten Entwicklungs- bzw. Verlegungsbestreben eines privaten Vorhabenträgers. Zur Herstellung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzung wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Mit der Aufnahme der geänderten Baufläche passt sich zum einen der FNP an die reale Nachfragesituation an. Zum anderen wird damit dem Einzelhandelskonzept entsprochen, wonach der FNP-Änderungsbereich als potenzieller Nahversorgungsstandort „Kochsdorfer Weg“ als *„Ergänzungsstandort für mögliche Verlagerungen entwickelt werden“* soll.

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.

Durch die bisherige Ausweisung einer Wohnbaufläche im wirksamen FNP lassen sich diese Vorstellungen nur eingeschränkt umsetzen. Die erforderliche Verkaufsfläche von über 1.000 m² ist dort nicht zulässig.

Mit der FNP-Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

5 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.1 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung

Die grundlegenden städtebaulichen Ziele und Handlungsschwerpunkte des rechtskräftigen FNP (Basis-FNP, 1., 2.- 5., 6., 7., 9., 11. und 19. Änderung) behalten auch mit der erneuten FNP-Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Die beabsichtigten Änderungen integrieren sich dabei in folgende städtebauliche Ziele und Handlungsschwerpunkte:

5.1.1 Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen

Eine Neubebauung sollte, orientiert an angrenzenden Gestalt- und Nutzungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der Lage und Funktion, innerhalb der Stadt erfolgen.

Die 21. FNP-Änderung beinhaltet die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel auf einer bisherigen Wohnbaufläche und resultiert aus konkreten Entwicklungs- und Ansiedlungsbestrebungen. Sie steht in Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen (umgebende Wohngebiete) und den standörtlichen Bedingungen (ausreichend große Fläche, zentrale / verkehrsgünstige Lage). Aus den umgebenen Nutzungen ergeben sich keine neuen Konflikte, die zu bewältigen wären.

Es handelt sich um einen städtebaulich verträglichen Standort und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung (Einzelhandelskonzept).

5.2 Abgrenzung und Gegenstände der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsgegenstand des FNP betrifft nur den in Kap. 3.1 genannten Bereich. Die anderen Ausweisungen im FNP behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

In den nachfolgenden Ausführungen werden nur entsprechende Anpassungen vorgenommen, die sich aus der Änderung ergeben bzw. in dem Zusammenhang stehen. Grundlegende Änderungen an den Inhalten des FNP ergeben sich daraus nicht.

5.3 Ausweisung von Wohnbauflächen

5.3.1 Gelöschte und bestehende Wohnbauflächen

Im Rahmen der 21. FNP-Änderung wird eine Wohnbaufläche gelöscht und keine bestehende Wohnbaufläche neu dargestellt.

5.3.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen

Im Rahmen der 21. FNP-Änderung wird keine Wohnbaufläche neu ausgewiesen.

5.4 Ausweisung von Sonderbauflächen

5.4.1 Gelöschte und bestehende Sonderbauflächen

Im Zuge der 21. FNP-Änderung wird weder eine bestehende Sonderbaufläche gelöscht noch ausgewiesen.

5.4.2 Ausweisung geplanter Sonderbauflächen

Die neu ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel südwestlich der Kreuzung Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg im Zuge der 21. FNP-Änderung dient der Errichtung des Einzelhandelsstandortes „Kochsdorfer Weg“ gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Spremberg/Grodok aus dem Jahr 2016. Mit der Ausweisung soll dieses zielgerichtet weiterverfolgt werden. Der Standort soll für einen Lebensmittelmarkt (1.100 m²) und für einen Lebensmittelfachmarkt (100 m²) entwickelt werden. Da sich die Nutzung der Baufläche von den in den Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen zum Teil wesentlich unterscheidet, ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

6 AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird in dem parallel zur 21. FNP-Änderung erstellten Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ vorgenommen.

Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie werden die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung in dem vorgenannten Bebauungsplan für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des FNP verwendet. Darüber hinaus erfolgt darin auch eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, die vorzugsweise auf der Ebene des FNP durchzuführen ist. Der gesamte Umweltbericht ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum FNP.

Im Gebiet erfolgt eine städtebauliche Neuordnung eines vorhandenen unbebauten Gebietes. Es gibt keine anderweitige Planungsmöglichkeit mit geringerer Erheblichkeit für Natur- und Landschaft.

Da mit den Städtebaumaßnahmen im Rahmen des FNP-Änderungsplanverfahrens auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sind entsprechende Darlegungen erforderlich. Die komplette Eingriffsregelung wird im Umweltbericht abgehandelt.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

6.2.1 Beurteilung des Änderungsbereiches

Da die Angaben des Umweltberichtes zur 21. FNP-Änderung im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Umweltberichtes zu dem o.g. Bebauungsplan basieren, übersteigen sie die Untersuchungstiefe des sonst üblichen Rahmens auf der Maßstabsebene des FNP.

Im Umweltbericht wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die teilweise als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden.

Folgende wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz werden vorgesehen:

6.2.2 Vermeidung und Minimierung

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

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen vorgeprägten 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)

6.2.3 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 sonstiger 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 zur 21. FNP-Änderung werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und entsprechend der Relevanz im FNP übertragen worden.

6.3 Emissionen/Immissionen

Gegenüber den bestehenden Verhältnissen kommt es durch die neue Nutzung zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Dies betrifft den Liefer- sowie den Kundenverkehr. Dadurch ist von erhöhten Emissionen in der Heinrichsfelder Allee und dem Kochsdorfer Weg auszugehen.

In einem parallel zum Flächennutzungsplan 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 weiteren Verfahren 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.

6.4 Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2022) sind in dem Änderungsgebiet keine Bodendenkmale oder Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

7 ANHANG

7.1 Pläne

Plan 1: 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Spremberg/Grodk