

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

SPREMBERG/GRODK

- 21. Änderung -

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

- Entwurf -

April 2025

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 Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben	5
2.2.4 Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“	6
3 BESTANDTEIL DER 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	7
3.1 Beschreibung des Änderungsbereiches	7
3.1.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzungen.....	7
3.2 Zustand des FNP-Änderungsgebietes	8
3.2.1 Frühere Nutzung des Änderungsgebietes	8
3.2.2 Derzeitiger Zustand des Änderungsgebietes	9
3.3 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	11
4 BEDARFSERMITTLUNGEN ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG	12
4.1 Allgemeines zur Bedarfsermittlung.....	12
5 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT- GEÄNDERTE AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	13
5.1 Das Konzept einer geordneten Stadtentwicklung.....	13
5.1.1 Handlungsschwerpunkt: Attraktivierung und Neuordnung von städtischen Teilbereichen.....	13
5.2 Abgrenzung und Gegenstände der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes	13
5.3 Ausweisung von Wohnbauflächen.....	13
5.3.1 Gelöschte und bestehende Wohnbauflächen	13
5.3.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen.....	13
5.4 Ausweisung von Sonderbauflächen	13
5.4.1 Gelöschte und bestehende Sonderbauflächen	13
5.4.2 Ausweisung geplanter Sonderbauflächen.....	14
6 AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	15
6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	15
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft	15
6.2.1 Beurteilung des Änderungsbereiches	15
6.2.2 Vermeidung und Minimierung.....	15
6.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
6.3 Emissionen/Immissionen.....	16
6.4 Denkmalschutz	16
7 ANLAGEN	18

8	ANHANG	18
8.1	Pläne	18

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>SEITE</u>
-------------------------------------	---------------------

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ Planzeichnung (ohne Maßstab)	6
Abb. 2: Lage im Siedlungsgebiet	7
Abb. 3: Frühere Verhältnisse des Änderungsgebietes von 2008 - 2016	8
Abb. 4: Heutige Verhältnisse des Änderungsgebietes	9
Abb. 5: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodok	11

<u>TABELLENVERZEICHNIS</u>	<u>SEITE</u>
-----------------------------------	---------------------

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 vorgesehene Einzelhandelsvorhaben soll den aktuellen und künftigen Ansprüchen entsprechen, und einen Lebensmitteldiscounter mit einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² beinhalten. 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 nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO und in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll dafür die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteldiscounter“ (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
- seit 26.01.2024 eine wirksame 19. Änderung
- seit 04.10.2024 eine wirksame 12. Änderung
- seit 24.01.2025 eine wirksame 8. Änderung und
- seit 21.02.2025 eine wirksame 15. Änderung des FNP vor.

Die 10. FNP- Änderung wurde aufgehoben. Die 13., 14., 16. bis 18., 20. bis 22. 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 sowie im Zeitraum	am vom bis	10.09.2024 06.09.2024 20.09.2024
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Spremberg/Grodtk	am	06.09.2024
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	06.09.2024
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/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 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 sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*“ „*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung [...] sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Integrationsgebot).*“ (Z 2.13(2))

Das Referat GL 5 der gemeinsamen Landesplanung Berlin Brandenburg kommt im Schreiben vom 04.10.2024 zu folgender Beurteilung: „*Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. (...)*“

Das Plangebiet befindet sich gem. Einzelhandelskonzept Spremberg 2016 außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Da hier jedoch eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung geplant ist, besteht kein Widerspruch zu Ziel 2.13 LEP HR.“

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 „Spremler 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 Spremler 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.

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

² Im Einzelhandelskonzept der Stadt Spremler/GrodK aufgrund eines Schreibfehlers „Nahversorgungsstandorten“.

2.2.3 Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben

Im Rahmen des parallel erstellten Bebauungsplanes Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung (Neubau) eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Stadt Spremberg, Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg)“ durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Dresden, den 01.04.2025) erstellt.

Unter Zugrundelegung von **Raumordnerischen Beurteilungskriterien** kommt die Analyse zusammengefasst zu folgender Einschätzung: „(…)

Konzentrationsgebot	<i>Spremberg ist gemäß Landesplanung Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) als Mittelzentrum eingestuft. Somit ist die Stadt für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich geeignet. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.</i>
Integrationsgebot	<i>Gemäß Z 2.13 (2) Satz 2 ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, sofern es sich um einen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt. Das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens ist eindeutig den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Zudem ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen bzw. gem. EHK 2016 als potenzieller Nahversorgungsstandort ausgewiesen, an dem eine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt explizit erwünscht ist. Das Integrationsgebot wird eingehalten.</i>
Kongruenzgebot	<i>Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen gemäß Grundsatz G 2.11 nicht mehr als 25 % der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft binden, um eine vielfältige Handelsstruktur zu sichern und regionale sortimentspezifische Anbietermonopole zu vermeiden. Für die Stadt Spremberg ergibt sich auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen und des Kaufkraftniveaus ein jährliches Kaufkraftvolumen im Lebensmittelbereich von rund 60 Millionen €. Im Einzugsgebiet liegt das Kaufkraftpotenzial bei rd. 13 Millionen €, was einer Bindungsquote von unter 25 % entspricht. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</i>
Beeinträchtigerungsverbot	<i>Vor dem Hintergrund der moderaten Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum (weniger als 1 % im Einzugsgebiet sowie 1 – 2 % im übrigen Stadtgebiet Spremberg) sind städtebaulich relevante Rückwirkungen durch das Vorhaben auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (> 10 %) zu Lasten städtebaulich integrierten Versorgungslagen gehen. Mit negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum ist nicht zu rechnen. Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten.</i>

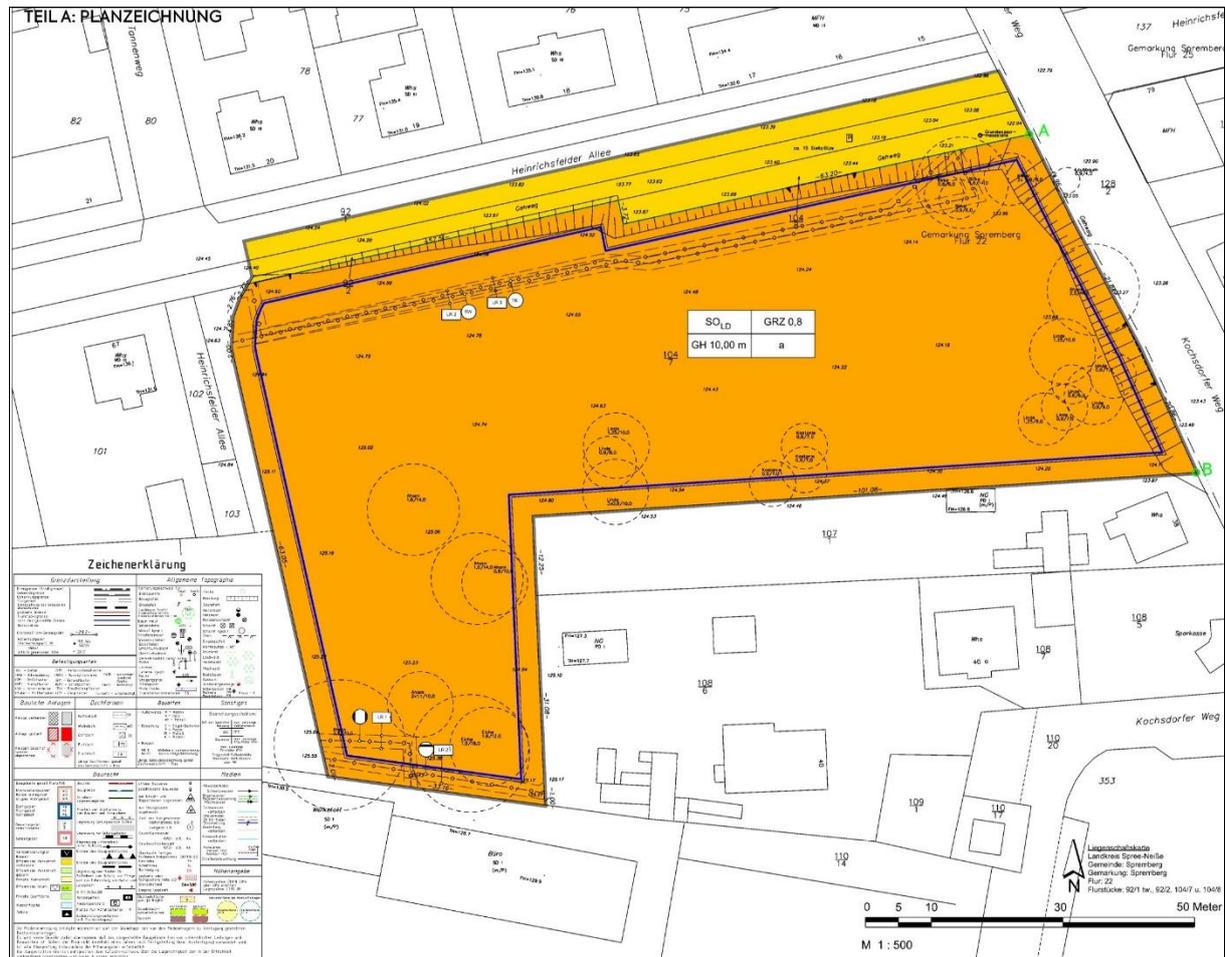
Das Vorhaben ist mit den Vorgaben der Raumordnung kompatibel.“

Damit kann eine gesicherte, zentrenverträgliche sowie mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt grundsätzlich konforme Einzelhandelsentwicklung am Standort des Planvorhabens umgesetzt werden.

2.2.4 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 „Lebensmitteldiscounter“ und eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

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



Quelle: Stadt Spremberg/Grodk Bebauungsplan Nr. 122 (Planzeichnung, Stand: 04/2025)

Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie wird ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet, in dem die Umweltprüfung weitestgehend auf der Maßstabebene 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 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 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.

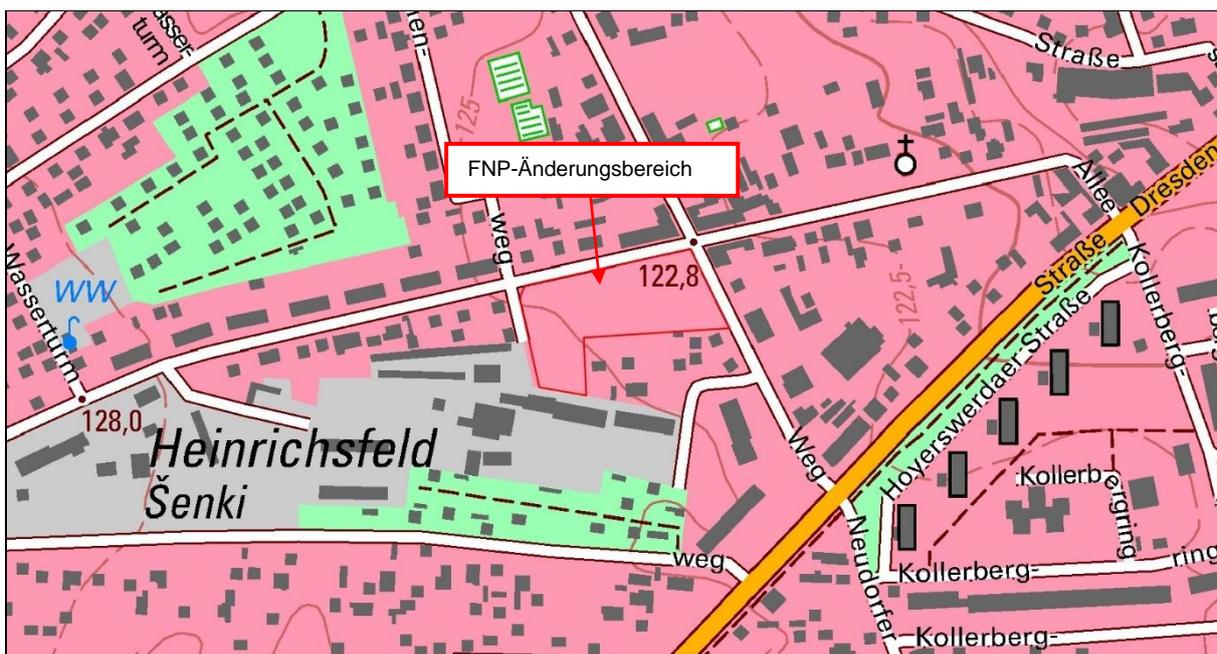
An das Gebiet grenzen die Stadt- und Wohngebiete

- 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 Dresdener 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



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. Westlich daneben ist eine Bushaltestelle vorhanden, die werktags acht mal von einer Linie bedient wird. Weitere Bushaltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit des Kochsdorfer Weges ergänzen das ÖPNV-Angebot. Das eigentliche Plangebiet ist ungenutzt, unbebaut und weist rudere Strukturen (Wiese) mit Einzelgehölzen auf. Das ansonsten ebene Gelände fällt im Nordosten an einer kleinen Böschung zum Kochsdorfer Weg hin ab.

Aus der Beteiligung nach § 3 und 4 BauGB wurden folgende Informationen zum FNP-Änderungsgebiet mitgeteilt:

Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.10.2024):

„Im Kataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (3) sowie § 30 (2) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 06.06.1997 sind für die gekennzeichneten Bereiche nach den bisherigen Erkenntnissen keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 (3, 4, 5 oder 6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 enthalten.“

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Schreiben vom 19.09.2024)

„Das angezeigte Vorhaben befindet sich innerhalb der Bewilligung „Spremburg-Graustein B“ (22-1555), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Actinium und die Actiniden, Antimon, Arsen, Blei, Cäsium, Chrom, Eisen, Gallium, Germanium, Gold, Indium, Kadmium, Kobalt, Kupfer, Lanthan und die Lanthaniden, Lithium, Molybdän, Nickel, Niob, Osmium, Palladium, Platin, Quecksilber, Rhenium, Rubidium, Schwefel, Selen, Silber, Strontium, Tantal, Tellur, Vanadium, Wismut, Wolfram, Yttrium, Zink und Zinn“ berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).

Die Bewilligung wurde am 28.05.2010 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 28.05.2050 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BBergG gegeben.

Die aktuelle Inhaberin der o. g. Bewilligung ist die

Minera S. A. (...)

vertreten durch die

KSL Kupferschiefer Lausitz GmbH (...)

Eine Bewilligung allein gestattet dem Inhaber noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. Erkundungs- und Gewinnungsarbeiten. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.

Darüber hinaus befindet sich das angezeigte Planungsgebiet vollständig innerhalb des Feldes der Erlaubnis „Welzow-Süd (12- 1603)“, welche den Inhaber der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (Kupfer, Silber, Gold, Platin, Palladium, Rhenium, Schwefel, Selen, Nickel, Blei, Zink, Vanadium, Kobalt, Molybdän, Arsen, Eisen, Wismut, Antimon, Quecksilber, Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen, Sole, Flußspat und Schwerspat) berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).

Die Erlaubnis zur Aufsuchung zu wissenschaftlichen Zwecken wurde am 17.11.2023 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 17.11.2024 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben.

Aktueller Inhaber der zur Durchführung eines Forschungsvorhabens erteilten Erlaubnis ist das Helmholtz-Zentrum Potsdam (...)

Nach den hier vorliegenden Unterlagen liegt der Planungsbereich „21. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Spremburg“ außerhalb des Einwirkungsbereichs stillgelegter bergbaulicher Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen (Altbergbau im Sinne des § 47 Abs. 4 Ordnungsbehördengesetz Brandenburg) (Übersichtskarte, Anlage).

Der Planungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe von zwei Altbergbauobjekten, zwischen der ca. 80 m westlich gelegenen ehemaligen Braunkohlengrube „Lusatia/Concordia“ und der ca. 130 m nordöstlich gelegenen ehemaligen Grube „Vereinigtes Spremburg“.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaus sind bei der Erdbauplanung, dem Straßenaufbau, der Gründung, der Rohr- und Gebäudestatik sowie der technischen Ausführung der Baumaßnahme die aus dem Altbergbau resultierenden Untergrundverhältnisse zu beachten.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Fall eines durch diese Baumaßnahmen ausgelösten Schadensereignisse (z.B. Tagesbrüche, Geländesenkungen, Böschungsrutschungen) seitens LBGR der Handlungsstörer ermittelt wird und ggf. dieser auf seine Kosten zur Durchführung der Sicherungsarbeiten sowie aller sonstigen damit verbundenen Maßnahmen (z.B. Vermessung) einschließlich Dokumentation gegenüber dem LBGR herangezogen werden kann.“

Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 02.10.2024

„Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle der Landesmessnetze (siehe Anlage). Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstelle mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.“

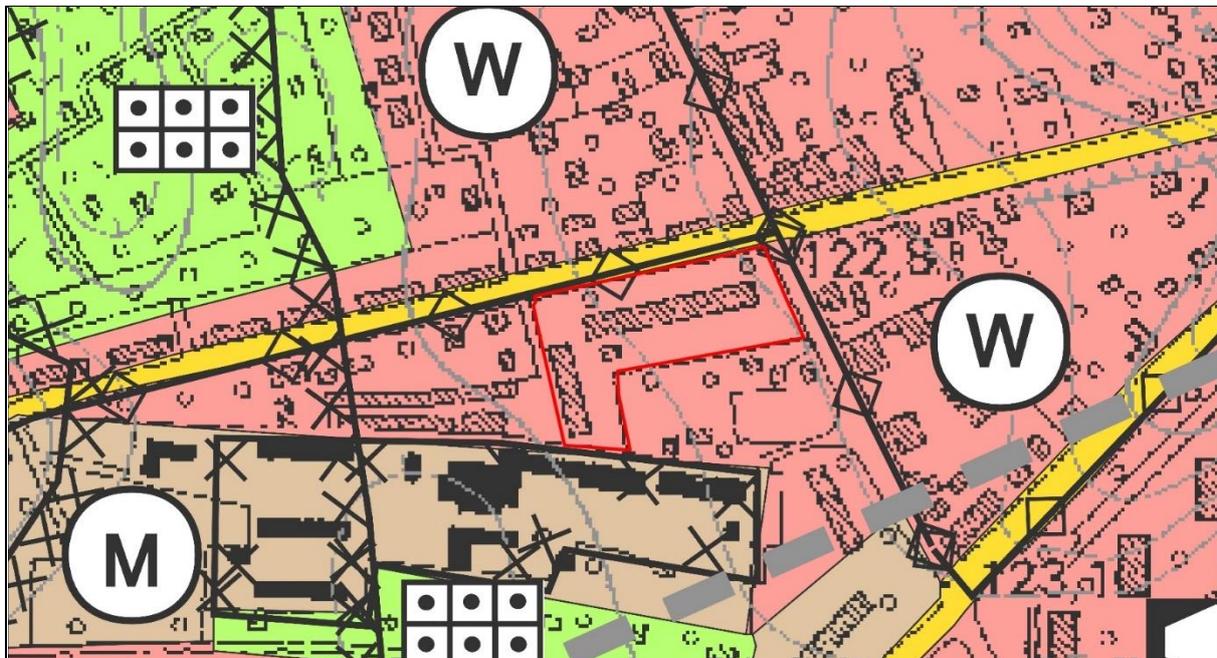
3.3 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Für die Stadt Spremberg/Grodtk liegen ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) sowie jeweils eine wirksame 1. bis 9., 11., 12., 15. und 19. FNP-Änderung vor. Die 10. FNP-Änderung wurde aufgehoben. Die 13., 14., 16. bis 18., 20. bis 22. FNP-Änderungen wurden eingeleitet. Das Bebauungsplangebiet 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. Im vorliegenden Fall handelt es sich vielmehr um die Umverlegung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters von der Dresdener Straße (B 156) in das FNP-Änderungsgebiet an der Heinrichsfelder Allee Ecke Kochsdorfer Weg.

Der Bedarf an der neuen Baufläche resultiert aus dem konkreten Entwicklungs- bzw. Verlegungsbestreben eines privaten Vorhabenträgers unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Ansprüche (Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²). 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. bis 9., 11., 12., 15. 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 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel neu ausgewiesen.

Es wird 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

Im Zuge der 21. FNP-Änderung wird auf einer bisher als Wohnbaufläche ausgewiesenen Brachfläche, südwestlich der Kreuzung Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel neu ausgewiesen.

Das für den Standort im Einzelhandelskonzept der Stadt Spremberg/Grodtk formulierte Entwicklungsziel als potenzieller Nahversorgungsstandort „Kochsdorfer Weg“ der als „Ergänzungsstandort für mögliche Verlagerungen entwickelt werden“ soll, wird nunmehr bauleitplanerisch weiterverfolgt. Geplant ist die Umverlegung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters von der Dresdener Straße (B 156) in das FNP-Änderungsgebiet an der Heinrichsfelder Allee Ecke Kochsdorfer Weg. Unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Ansprüche ist ein (großflächiger) Lebensmitteldiscounter mit Backshop vorgesehen.

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 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel erforderlich. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung wurde der Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“ eingeleitet. In Konkretisierung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ fest, in dem ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zugelassen werden.

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 Ausgleichs-/Ersatzanpflanzungen bei evtl. erforderlichen Fällungen von Gehölzen. Für die vorhandenen Bäume gilt die „Satzung der Stadt Spremberg zum Schutz von Bäumen - Baumschutzsatzung -“, so dass ein adäquater Ersatz erst bei einer Rodung erfolgen muss.

Der landespflegerische Ausgleich/Ersatz für die unvermeidbaren Eingriffe kann vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ort des Eingriffs) kompensiert werden. Hierfür stehen innerhalb des Sondergebietes mindestens 20 % der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Baugrundstücksfläche (entspricht über 1.500 m²) zur Verfügung.

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Zuge des früheren Rückbaus der ehemaligen Geschosswohngebäude ggf. vorgenommen wurden (z.B. für Gebäudebrüter und Fledermäuse) zu berücksichtigen.

Parallel zur 21. FNP-Änderung werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurde überdies geprüft, ob durch das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können. Die sich daraus ergebenden Festlegungen 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 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 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. Die darin festgelegten Lärminderungsmaßnahmen werden in Abhängigkeit des bodenrechtlichen Bezuges im Bebauungsplan festgesetzt oder im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB aufgenommen.

6.4 Denkmalschutz

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

Das Dezernat Bodendenkmalpflege der Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte in seinem Schreiben vom 10.09.2024 mit:

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale nicht betroffen. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Spremberg. Die Belange des Bodendenkmal-schutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.“

7 ANLAGEN

Folgende Anlage ist Bestandteil der 21. Änderung des Flächennutzungsplans:

- Umweltbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Spremberg i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 122 " Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg", HiBU Plan GmbH, April 2025

8 ANHANG

8.1 Pläne

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