

# STADT SPREMBERG/GRODK

Landkreis Spree-Neiße

## Bebauungsplan Nr. 122

„Sondergebiet Einzelhandel

Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -



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

Stand: April 2025



<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>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Wirksamer Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016.....</b>	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben .....</b>	<b>11</b>
<b>3.5</b>	<b>Gegenwärtiges Baurecht.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>13</b>
<b>4.1</b>	<b>Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur .....</b>	<b>13</b>
<b>4.2</b>	<b>Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
4.2.1	Erreichbarkeit des Plangebietes / Struktur der Gebietserschließung	13
4.2.2	Ruhender Verkehr	13
4.2.3	Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung	14
4.2.4	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	15
4.2.5	Löschwasserversorgung	16
4.2.6	Niederschlagswasserentsorgung	16
4.2.7	Telekommunikation	17
4.2.8	Kampfmittel	17
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>18</b>
4.3.1	Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)	18
4.3.2	Vermeidung und Minimierung	18
4.3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
4.3.4	Gehölzschutz	19
4.3.5	Artenschutz	19
4.3.6	Immissionsschutz	20
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
5.1.6	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	23

5.1.7	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	23
<b>5.2</b>	<b>Sonstige Festsetzung</b> .....	<b>23</b>
5.2.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	23
5.2.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	24
<b>5.3</b>	<b>Sonstige Darstellung</b> .....	<b>24</b>
5.3.1	Grundwassermessstelle	24
<b>5.4</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>24</b>
5.4.1	Artenschutz	24
5.4.2	Immissionsschutz	24
5.4.3	Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)	24
<b>6</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG</b> .....	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>6.2</b>	<b>Kosten und Erschließungsaufwand</b> .....	<b>25</b>
<b>6.3</b>	<b>Planungsrecht</b> .....	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>27</b>

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Verfahrensablauf .....	25
Tabelle 2: Flächenbilanz .....	26

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
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) .....	9
Abbildung 5: Leitungsauskunft der Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH .....	15
Abbildung 6: Leitungsauskunft des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes ..	16
Abbildung 7: Leitungsauskunft der Telekom Deutschland GmbH .....	17
Abbildung 8: Anordnung Einkaufswagensammelbox .....	21

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, den heutigen 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 und einen Lebensmitteldiscounter mit einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> beinhalten. 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 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.

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 „Lebensmitteldiscounter“ (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/Grodk im Stadt- und Wohngebiet Heinrichsfeld.

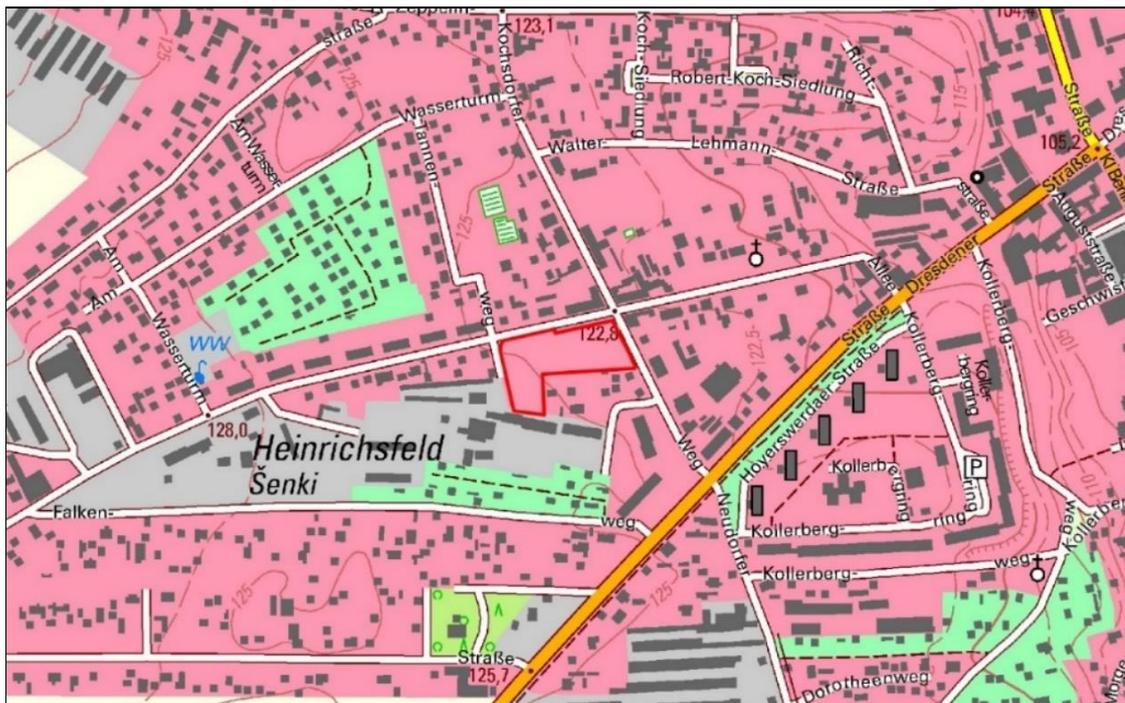
An das Gebiet grenzen die Stadt- und Wohngebiete

- 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 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

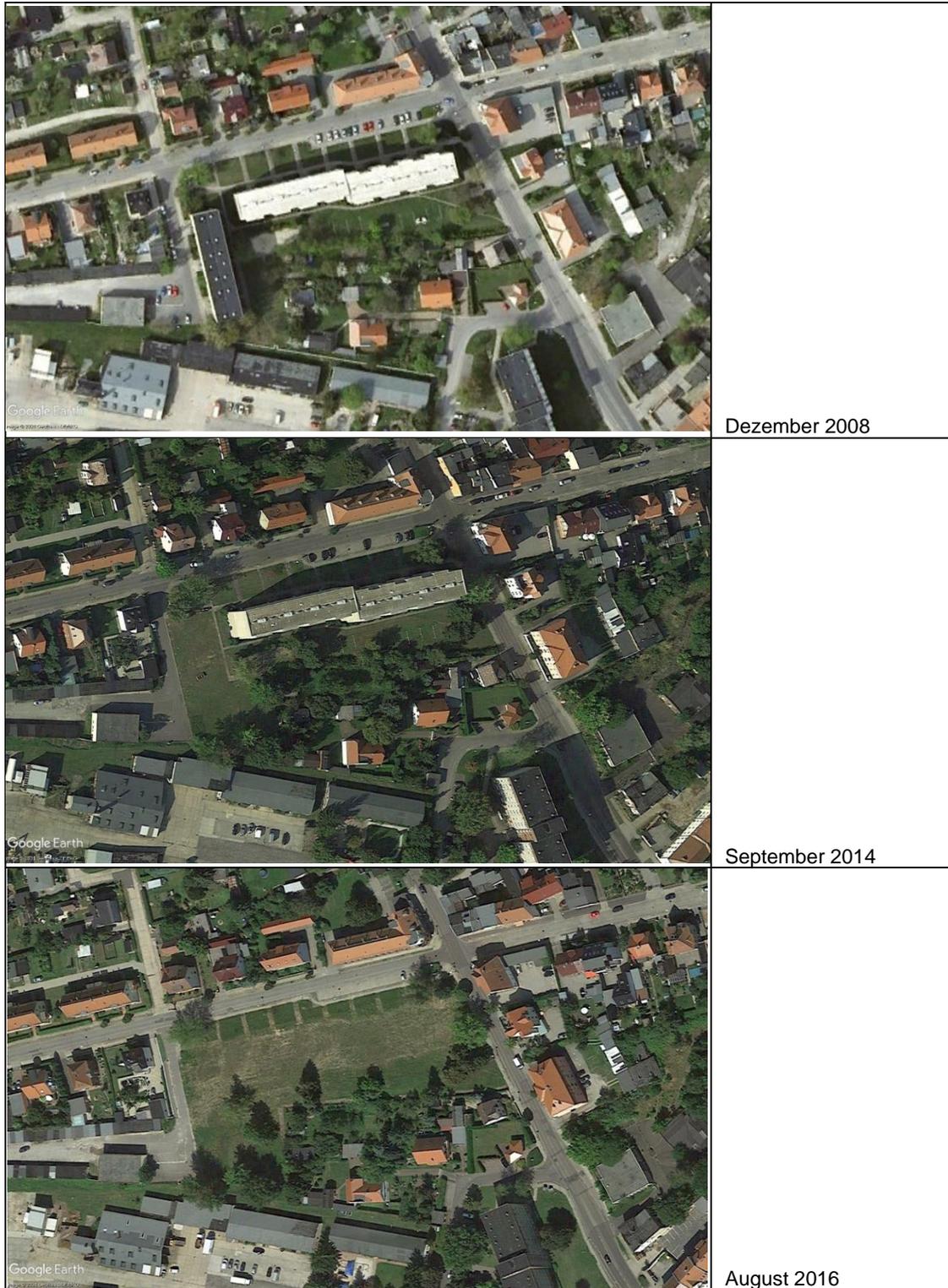
Die zentrale Lage im eigenen und den benachbarten Wohngebieten bietet gute Voraussetzungen für einen potenziellen Nahversorgungsstandort. Kurze Wege begünstigen eine fußläufige Erreichbarkeit, die durch zwei unmittelbar vorhandene Bushaltestellen erleichtert wird.

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**

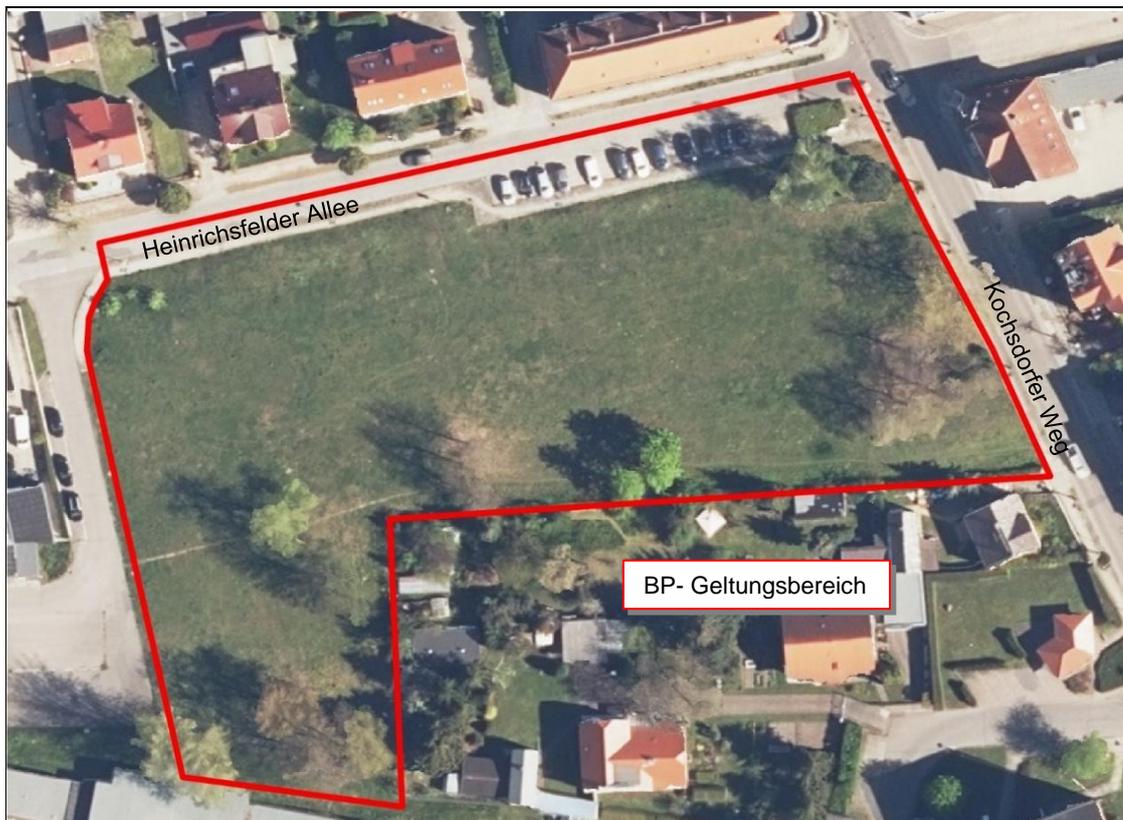


Quelle: Google Earth, Image ©2024 GeoBasis-DE/BKGund eigene Darstellung, Stand: 03/2024

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. In dem anliegenden Abschnitt der Heinrichsfelder Allee befinden sich im östlichen Teil 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 ruderale 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 Bebauungsplangebiet mitgeteilt:

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

*„Das angezeigte Vorhaben befindet sich innerhalb der Bewilligung „Spremberg-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 das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 122 in der Stadt Spremberg 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 „Vereinigt Spremberg“.*

*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.“*

Lausitz Energie Bergbau AG (Schreiben vom 30.10.2024)

„Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich auf saalezeitlichen Hochflächen westlich des Taleinschnittes der Spree. Die Beschreibung der oberflächennahen geologischen Verhältnisse beruhen auf umliegenden Erkundungsbohrungen sowie der geologischen Karte des Landes Brandenburg im Maßstab 1:25.000 (GK 25).

Bis zu der in ca. (20 ... 25) m Tiefe verlaufenden Quartärbasis stehen überwiegend glazifluviatile Schmelzwassersande (Fein- bis Grobsande) an. In den obersten 10 m sind darin Einlagerungen von bis zu ca. 2 m mächtigen tonig-sandigen Schlufflagen und -bänken in den umliegenden Baugrundbohrungen nachgewiesen. Gemäß GK 25 kann zudem an der Oberfläche lokal Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm ausstreichen, der Mächtigkeiten bis zu 7 m aufweist.

Die Quartärbasis zeigt ein bewegtes Relief und verläuft im Niveau der noch relik-tisch auftretenden Braunkohle der Mittelbank des 1. Lausitzer Flözes bzw. innerhalb der Kiessande des Grundwasserleiters 252.

Der Standort der geplanten Baumaßnahme befindet sich im Bereich der berg-baulichen Grundwasserabsenkung durch den Tagebau Welzow-Süd.

- Geländehöhe ca. +124 ... 125 m NHN
- vorbergbaulicher Grundwasserstand: ca. +102 ... 103 m NHN
- derzeitiger Grundwasserstand: ca. + 99 m NHN
- nachbergbaulicher Grundwasserstand: ca. +100 ... 101 m NHN

Diese Angaben beziehen sich auf den Haupthangendgrundwasserleiter.

Eine weitere, durch den aktiven Bergbau der Lausitz Energie Bergbau AG bedingte Grundwasserstandabsenkung ist nicht vorgesehen. Daraus resultierende ungleichmäßige Beeinflussung der Geländeoberfläche werden, ebenso wie aus dem in ca. 25 m Tiefe mit ca. 2 m geplanten Grundwasserwiederanstieg, nicht erwartet

Bei Realisierung einzelner Baumaßnahmen im UG sind objektspezifische bergbauliche Stellungnahmen bei der LE-B einzuholen.“

Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 01.10.2024

„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 VERHÄLTNIS 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 sortimentsspezifischen 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))

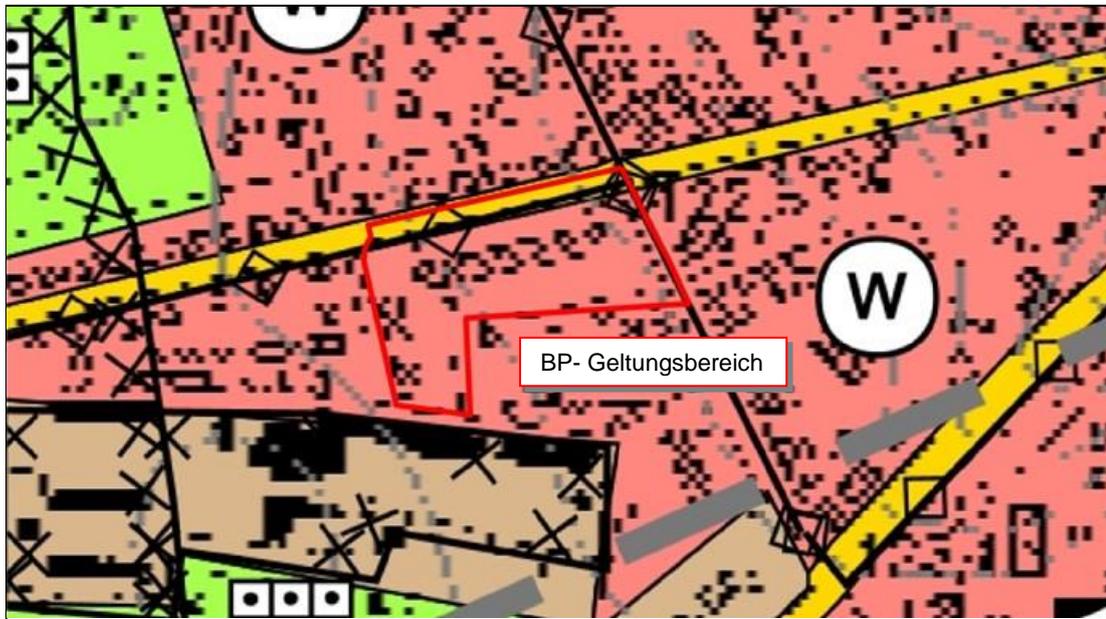
Das Referat GL 5 der gemeinsamen Landesplanung Berlin Brandenburg kommt im Schreiben vom 04.10.2024 zu folgender Beurteilung: „*Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. (...)*“

*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.*“

### 3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für die Stadt Spremberg/Grodk 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.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Stadt Spremberg/Grodk (Auszug)



Quelle: Stadt Spremberg/Grodk (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 Lebensmitteldiscounter) 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.

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja-Nysa befürwortet das Vorhaben im Schreiben vom 02.10.2024:

„Da im Geltungsbereich keine anderweitig wirtschaftliche Erschließung zu erwarten ist, wird das Vorhaben auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen aus der Sicht der Wirtschaftsförderung befürwortet.“

### 3.4 Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes 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: „(...)

<b>Konzentrationsgebot</b>	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. <b>Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.</b>
<b>Integrationsgebot</b>	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. <b>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</b>
<b>Kongruenzgebot</b>	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. <b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b>
<b>Beeinträchtigungsverbot</b>	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 integrierter Versorgungslagen gehen. Mit negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die verbraucher-nahe Versorgung im Untersuchungsraum ist nicht zu rechnen. <b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</b>

***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.

**3.5 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 Lebensmitteldiscounter 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 ca. 1.200 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 beabsichtigt, einen Handelsstandort in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Spremberg/Grodtk und den Einkaufsbedürfnissen der Kunden zu entwickeln. Neben der Errichtung eines 1-geschossigen Lebensmitteldiscounters ist ein Backshop geplant. Aufgrund der kundenintensiven Nutzung vor Ort, besteht das Erfordernis, einen Pkw-Parkplatz zu integrieren und ausreichend große Verkehrs- und Bewegungsflächen für Kunden und Lieferanten vorzusehen. Diese sollen möglichst nahe den angrenzenden Erschließungsstraßen (Heinrichsfelder Allee und Kochsdorfer Weg) angeordnet werden, so dass freie Flächen insbesondere im Südwesten des Plangebietes erhalten bleiben können. Die vorhandenen Gehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben. Sofern eine Beseitigung erforderlich wird, kann die dafür erforderliche Ersatzpflanzung auf der o.g. Freifläche erfolgen.

### **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 Dresdener Straße (B 156) angebunden. Durch diese ist das Gebiet sowohl innerstädtisch als auch überörtlich angebunden.

An der äußeren Erschließungsstruktur wird sich durch den Bebauungsplan nichts ändern. Durch den aufkommenden Kundenverkehr kann es während der Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters auf der Heinrichsfelder Allee und dem Kochsdorfer Weg zu geringfügig erhöhtem Verkehrsaufkommen kommen. Mit der Geschäftsverlagerung sind verkehrliche Verbesserungen am Altstandort der Dresdener Straße (insb. Rückstau in den Knotenbereich der sog. Berliner Kreuzung bei Linksabbieger) zu erwarten.

#### **4.2.2 Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich sind die notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung auf der Grundlage des § 49 der Brandenburgischen 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 werden ca. 83 Stellplätze in kundenfreundlichen Breiten vorgesehen:

- 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):

<b>Stellplatztyp / Breite</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche (Breite x 5 m)</b>
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.

Das Sachgebiet Kreis- und Bauleitplanung/Bergbau des Landkreis Spree-Neiße, weist im Schreiben vom 02.10.2024 darauf hin: *„Des Weiteren wird auf die Einhaltung des § 32a Abs. 2 BbgBO, die Installation einer Photovoltaikanlage für eine geeignete offene Stellplatzfläche, verwiesen.“*

Da der Bebauungsplan keine Stellplätze festsetzt, ist dies im nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigung) zu berücksichtigen. Eine separate Festsetzung ist dafür nicht erforderlich.

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

Die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Spremberg (Lausitz) GmbH. Im Schreiben vom 10.09.2024 informiert sie darüber:

*„Die Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH betreibt im und am B-Plan-Gebiet Versorgungsanlagen der Medien Strom, Gas und Fernwärme. Alle Anlagen sind auf beiliegendem Lageplan dargestellt.“*

##### *1. Stromversorgung*

*Das B-Plan-Gebiet wird von einem Niederspannungskabel durchquert, das den inzwischen zurückgebauten Gebäudebestand versorgt und direkt von der nächstgelegenen Ortsnetzstation beidseitig eingespeist wird. Dieses Kabel ist nach entsprechender Umverlegung auch für die zukünftige Stromversorgung geeignet.*

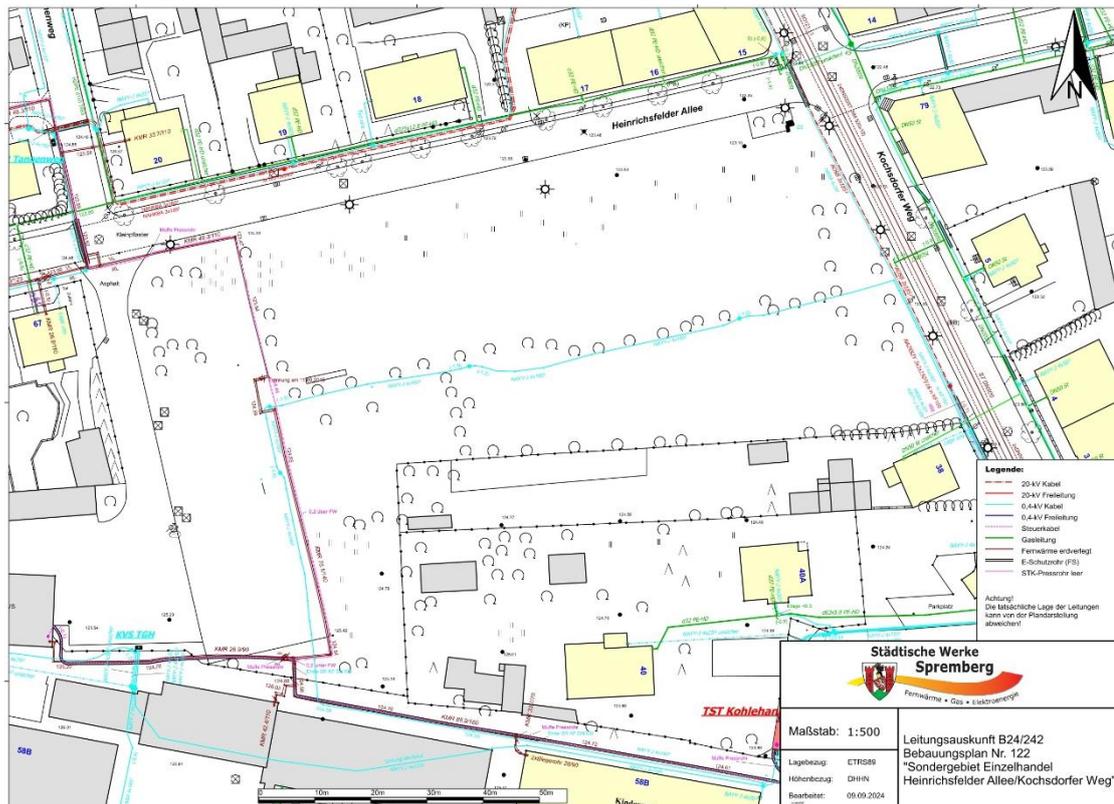
##### *2. Gasversorgung*

*Niederdruck-Gasleitungen befinden sich im nördlichen Gehweg der Heinrichsfelder Allee und im östlichen Gehweg des Kochsdorfer Weges. Diese Leitungen sind prinzipiell auch zur Gasversorgung im Planbereich geeignet.*

##### *3. Fernwärmeversorgung*

*Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Kunststoffmantelrohr-Fernwärmetrasse, die den inzwischen zurückgebauten Baubestand versorgt und weitere Wohngebäude entlang der Heinrichsfelder Allee mit Fernwärme versorgt. Diese Leitung ist für eine zukünftige Fernwärmeversorgung des Plangebietes geeignet. Bei der Positionierung des neuen Baubestandes sollte die Lage dieser Trasse möglichst berücksichtigt werden, um eine aufwendige Umverlegung zu vermeiden. [...]*

Abbildung 5: Leitungsauskunft der Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH



Quelle: Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH. Im Schreiben vom 10.09.2024

Das querende Niederspannungskabel wird gem. dem Hinweis der o.g. Stellungnahme im Zuge einer zukünftigen Stromversorgung des Discounters umverlegt. Die in einem separaten Lageplan dargestellten Kabel der Straßenbeleuchtung befinden sich außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (Kochsdorfer Weg) oder innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche (Heinrichsfelder Allee), so dass keine planungsrechtliche Berücksichtigung erforderlich ist.

Bzgl. einer Umverlegung der Fernwärmetrasse, haben die Städtischen Werke Spremberg (Lausitz) GmbH (E-Mail v. 12.12.2024) mitgeteilt. „zur Umverlegung der Fernwärme müssten wir die Leitung in die Zuwegung zu den Garagen hineinschieben. Dazu müssten wir 85m neue Leitungstrasse verlegen. Die Kosten dafür würden sich auf ca. (...) Euro belaufen. Sollte ein konkretes Angebot zur Umverlegung benötigt werden, benötige ich eine offizielle Anschrift für den Angebots- bzw. Rechnungsempfänger. Sollte der Wunsch auf Anschluss des Marktes an die Fernwärme bestehen, dann bitte einen Antrag über unser Netzanschlussportal stellen.“ Danach beabsichtigt der Vorhabenträger eine Umverlegung der Nord-Südtrasse vornehmen zu lassen. Für die verbleibende Ost-West-Trasse im Süden erfolgt eine planungsrechtliche Berücksichtigung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Kap..5.1.6 5.2.2)

Da die Gasleitungen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches und innerhalb der angrenzenden Verkehrsanlagen liegen, ist keine planungsrechtliche Berücksichtigung erforderlich.

#### 4.2.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Spremberger Wasser und Abwasserzweckverband. Dieser teilte in seinem Schreiben vom 11.10.2024 mit,

dass die Leitungen/Kanäle im Straßenbereich für die trink- und schmutzwasserseitige Ver-/Entsorgung zur Verfügung stehen.

#### 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/Grodtk 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.

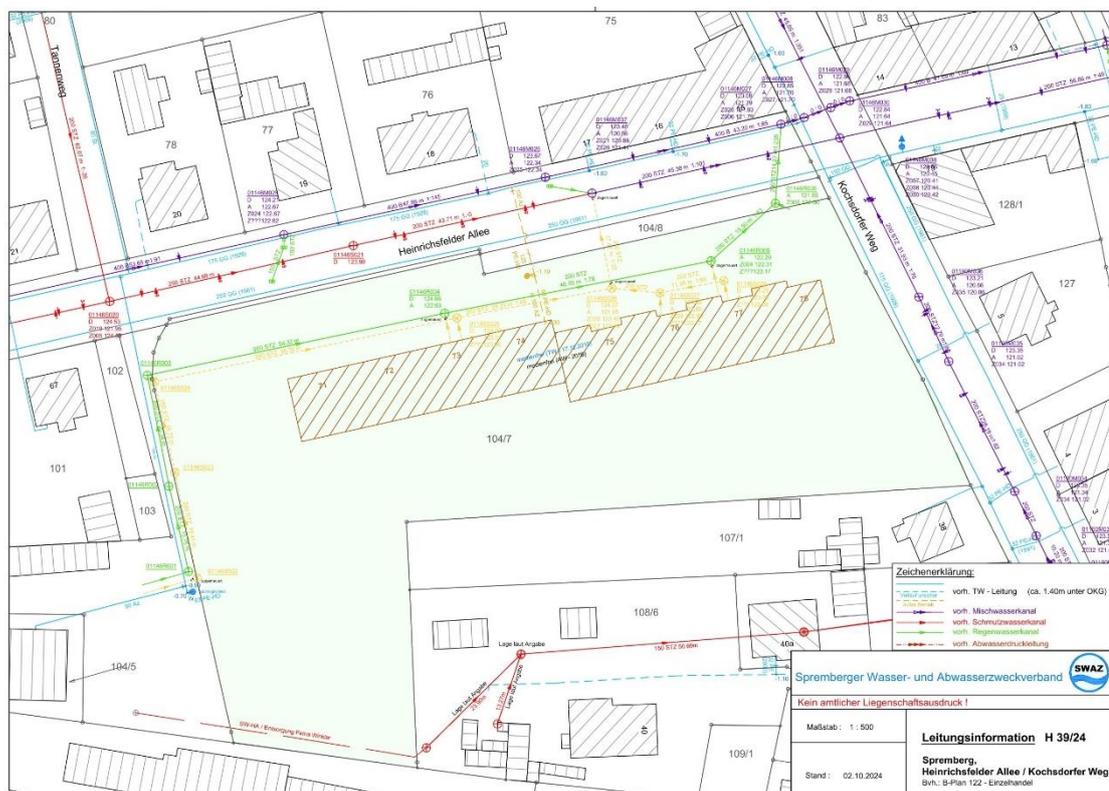
#### 4.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

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).

Der Landkreis Spree-Neiße teilt im Schreiben vom 02.10.2024 mit: „Für abflusswirksam versiegelte Flächen größer als 800 Quadratmeter sowie Gebäude mit einer Grundfläche größer als 400 Quadratmeter ist gemäß § 3 Nr. 5 BbgVersFreiV eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.“

Der Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverband teilt im Schreiben vom 11.10.2024 mit:

#### Abbildung 6: Leitungsauskunft des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes



Quelle: Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Schreiben vom 11.10.2024

„Entsprechend beiliegendem Lageplan wird das ausgewiesene Plangebiet durch einen Regenwasserkanal (RK) DN 200 in unserem Eigentum unterquert. Nach dem Abriss der Wohnblöcke 2016 wurde der Kanal unsererseits dinglich gesichert. (...) Grundsätzlich ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück abzuleiten, auf dem es anfällt. D.h. die Möglichkeiten der Versickerung oder der weiteren Verwendung (wie Nutzung zur Garten-/Außenanlagen-Bewässerung) sind auszuschöpfen. Die Möglichkeit der RW-Ableitung in den vorhandenen 200er RK besteht, in Abhängigkeit der angedachten Einleitmenge. Dies muss in der weiteren Fachplanung geprüft werden.“

Für den Regenwasserkanal und einen im Südwesten querenden Schmutzwasserkanal erfolgt eine planungsrechtliche Berücksichtigung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Kap..5.1.6, 5.2.2)

#### 4.2.7 Telekommunikation

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

Diese teilte in ihrem Schreiben vom 09.09.2024 mit:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland [...]“

**Abbildung 7: Leitungsauskunft der Telekom Deutschland GmbH**



Quelle: Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 09.09.2024

Die querende Telekommunikationslinie wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (s. Kap..5.1.6, 5.2.2) planungsrechtlich berücksichtigt.

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

#### 4.2.8 Kampfmittel

Im Schreiben vom 11.09.2024 teilte der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst folgendes mit:

*„Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“*

### **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 gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

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 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 (s. Kap. 4.3.4). 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 m<sup>2</sup>) 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 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 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 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.

Zusammengefasst kommt er zu dem Ergebnis: „Für die Fauna ergeben sich bei Einhaltung der Vorbeugemaßnahmen (VM1 bis 2) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt vorerst.“

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden vorgesehen:

*„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.“*

Die Vermeidungsmaßnahmen können, aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch eine Aufnahme im städtebaulichen Vertrag erfolgt eine rechtliche Sicherung der Maßnahmen. Darauf wird auch auf der Planzeichnung hingewiesen (s. Kap. 5.4.1 und 5.4.3).

#### **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 „Lebensmitteldiscounter“ verfügt über keinen erhöhten Schutzstatus gegenüber den benachbarten Nutzungen (Wohnen und Verkehr).

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

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 Bebauungsplangrenzen.

Unter Berücksichtigung der für die jeweilige 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.

Dies setzt jedoch die Einhaltung der Lärminderungsmaßnahmen unter Punkt 6.2 (S. 30) des Gutachtens voraus: „(...)

- *grundsätzliche Betriebszeit (nicht Öffnungszeit) des Einzelhandelsgeschäftes (Netto) einschließlich der Stellplatzanlage im maximalen Zeitraum von 6-22 Uhr mit Ausnahme der zugeordneten haustechnischen Anlagen,*
- *Öffnungszeit des Netto Marken-Discount maximal 7-20 Uhr,*
- *Öffnungszeiten des Bäckers/Café werktags maximal 7-20 Uhr sowie sonn-/feiertags 7-18 Uhr,*
- *Wahl der Fahrbahnoberfläche des Parkplatzes (Stellplätze, Fahrgassen und Zu-/Ausfahrten) aus Asphalt bzw. einer gleichwertig ebenen Oberfläche oder alternativ → Wahl der Fahrbahnoberfläche der Stellplätze aus Verbundpflaster (Fugen ≤ 3 mm), Wahl der Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen und Zu-/Ausfahrten aus Asphalt bzw. einer gleichwertig ebenen Oberfläche und Einsatz von geräuscharmen Einkaufswagen (Keine Metallkörbe und Körbe mit geräuscharmen Rollen),*



## **5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

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

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

##### **Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ (SO LD)**

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die maßgebliche Entwicklungsrichtung des Baugebietes bestimmt, die im Wesentlichen von einem großflächigen Lebensmitteldiscounter mit Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 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.

#### **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 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, weil damit eine für Lebensmitteldiscounter übliche Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig ist.

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

##### **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Der innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegende Teile der öffentlich gewidmeten Heinrichsfelder Allee wird als bestehende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächenfestsetzungen beinhalten, neben der Fahrbahn auch den darin liegenden Fußweg, die Stellplätze, Bankette, Straßenbegleitgrün und Böschungen.

##### **Straßenbegrenzungslinie**

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Im östlichen Bereich des SO-Gebietes fällt die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: Kochsdorfer Weg) mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammen. Zur Planklarheit wurde dort eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf den davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitt bezieht.

##### **Ein- und Ausfahrtsbereich**

Die Ein und Ausfahrtsbereiche wurden aus Immissionsschutzgründen, entsprechend der des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt.

#### **5.1.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden folgende Leitungstrassen entsprechend ihrer Zweckbestimmung gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB (Siehe dazu auch Kap. 4.2.3, 4.2.4, 5.2.2) festgesetzt:

- Fernwärmeleitung der Städtischen Werke Spremberg (Lausitz) GmbH,
- Regenwasser- und Schmutzwasserkanal des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes,
- Kommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH.

#### **5.1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz in den umliegenden Gebieten unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen des geplanten Lebensmitteldiscounter wurden die im Schalltechnischen Gutachten empfohlenen Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug im Bebauungsplan (s. Kap.4.3.6) übernommen. Im vorliegenden Fall betrifft das die Einhausung und Ausrichtung der Einkaufswagensammelbox sowie die Verwendung von lärminderem Fahrbahnbelag.

Die nicht darunter fallenden Maßnahmen (d.h. ohne bodenrechtlichen Bezug) werden unter Hinweise aufgeführt und im Städtebaulichen Vertrag gesichert (s. Kap. 5.4.2 und 5.4.3).

## **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.

## **5.2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die im Bebauungsplan verlaufenden und im Kap. 5.1.6 genannten Hauptversorgungs- bzw. -abwasserleitungen wurden folgende Leitungsrechte festgesetzt:

- LR 1 zugunsten der Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH,
- LR 2 zugunsten des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverband,
- LR 3 zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.

## **5.3 Sonstige Darstellung**

### **5.3.1 Grundwassermessstelle**

Die im Kap. 2.1.4 vom Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 01.10.2024 mitgeteilte Grundwassermessstelle wurde entsprechend dargestellt.

## **5.4 Hinweise**

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

### **5.4.1 Artenschutz**

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Umweltbericht festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben werden als Hinweise aufgenommen und im Städtebaulichen Vertrag gesichert (s. Kap.5.4.3).

### **5.4.2 Immissionsschutz**

Die im Schalltechnischen Gutachten empfohlenen Festlegungen ohne bodenrechtlichen Bezug (s. Kap.4.3.6) werden als Hinweise im Bebauungsplan übernommen und werden Gegenstände des städtebaulichen Vertrages (s. Kap.5.4.3).

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Beschränkungen der Betriebs-, Umschlags- und Öffnungszeiten für den Discounter, des Bäckers/Café sowie der Stellplatzanlage, der Verwendung von geräuscharmen Einkaufswagen sowie Emissionskenngrößen der haustechnischen Anlagen.

### **5.4.3 Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass für die Sicherung der Festlegungen zum Arten- und Immissionsschutz ohne bodenrechtlichen Bezug ein städtebaulicher Vertrag erstellt wird.

## 6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

### 6.1 Bodenordnung

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

Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

### 6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und dem Bauvorhaben (Lebensmitteldiscounter) 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 / Grodk	am	15.03.2024
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	06.09.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie im Zeitraum	am vom bis	10.09.2024 06.09.2024 20.09.2024
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für die Stadt Spremberg / Grodk	am	06.09.2024
Frühzeitige 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 im Amtsblatt für die Stadt Spremberg / Grodk	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>		

## **8 ANLAGEN**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- 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
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Spremberg i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 122 „Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg“, HiBU Plan GmbH, August 2024
- Schalltechnisches Gutachten Einzelhandelsgeschäft Netto Marken- Discount in Spremberg, Heinrichsfelder Allee, IDU IT+Umwelt GmbH, 30.08.2024
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung (Neubau) eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Stadt Spremberg, Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Dresden, April 2025)