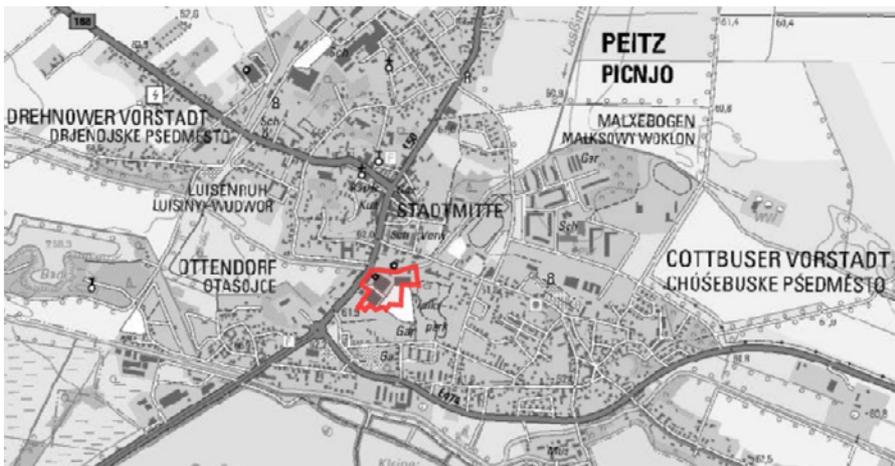


Stadt Peitz

Bebauungsplan „Malxe-Center“

Begründung



Satzung Februar 2019

Inhalt

1 Planungsgegenstand	2
2 Planerische Grundlagen	5
2.1 Landesplanung	5
2.2 Schutzgebiete und -objekte	5
2.3 Planungen	6
2.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
2.4.1 Standort	7
2.4.2 Erschließung	7
2.4.3 Nutzung	8
2.4.4 Umwelt	8
3 Planungskonzept / Festsetzungen	9
3.1 Vorhaben	9
3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
3.2.1 Geltungsbereich	12
3.2.2 Verkehrsflächen	12
3.2.3 Art der baulichen Nutzung	13
3.2.4 Maß der Nutzung	17
3.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen	18
3.2.6 Grünordnerische Festsetzungen	18
3.2.7 Weitere Planungsgegenstände	19
3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
3.2.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	21
4 Umweltbericht	25
4.1 Einleitung	25
4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	25
4.1.2 Umweltschutzziele	25
4.2 Umweltwirkungen	28
4.2.1 Bestandsaufnahme / Auswirkungen	28
4.2.2 Prognose	35
4.2.3 Maßnahmen	35
4.2.4 Alternativen	38
4.3 Zusätzliche Angaben	38
4.3.1 Technische Verfahren	38
4.3.2 Überwachungsmaßnahmen	38
4.3.3 Zusammenfassung	38
5 Auswirkungen	39
6 Anhang	44
Flächenbilanz	44
Überbauungsbilanz	44
Baumbilanz	45
Pflanzliste	46
Rechtsgrundlagen	47

1 Planungsgegenstand

Unmittelbar südlich des Stadtzentrums besteht ein Gewerbestandort, der bis Anfang 2018 teilweise als großflächige Verkaufseinrichtung für Möbel genutzt wurde. Der Großteil der hallenartigen Bebauung auf dem Grundstück Cottbuser Straße 3 steht allerdings leer.

Anlass

Ziel und Zweck

Der unmittelbar an das Fischerfestgelände angrenzende Standort zeigt sich schon wegen des Leerstandes als städtebaulicher Missstand, den es zu beseitigen gilt.

Die Stadt Peitz hat sich eine „Stadtumbaustrategie 2013-2030“ (STUB) mit einer „Integrierten Stadtentwicklungskonzeption“ (INSEK) gegeben.

Auch in diesen Konzepten ist für diesen unmittelbar an das historische Stadtzentrum angrenzenden Bereich des Einzelhandelsstandortes von Merkur-Möbel liegt eine Fortschreibung und Ergänzung (Stand 30.09.2013) und damit eine präzisierte Zielstellung vor (Umbaubereich 12).

Die 2013 im INSEK entwickelte Konzeption für die Neuordnung des Umbaubereiches geht noch von der Umstrukturierung des Handelsstandortes unter Erhalt des Möbelverkaufs und der Ansiedlung der BHG aus.

Die bereits ortsansässige BHG ist an einer Verlagerung auf den Neu-Standort interessiert, da dieser für die Versorgung der Bevölkerung deutlich bessere Bedingungen aufweist, als der bestehende.

Weder die BHG noch Merkur-Möbel können die Umgestaltung des gesamten ehemaligen Gewerbestandortes aus eigener Kraft realisieren.

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des INSEK gab es keinen Vorhabenträger aus der privaten Wirtschaft, der sich der Gesamt-Aufgabe stellen wollte.

Die Konzeption 2013 musste deshalb noch von Annahmen ausgehen.

Der ehemalige Gewerbestandort sollte durch den Abriss der leer stehenden Bausubstanz einschließlich der befestigten Flächen und eine neue Nutzung reaktiviert und neu geordnet werden. Vorgesehen war eine Umnutzung der bestehenden Bausubstanz.

Es geht bei der Planung also im Grunde um die Neugestaltung des ehemaligen Gewerbe- bzw. Möbelhausstandortes, die ohne Planung nicht möglich ist.

Mittlerweile hat sich der Möbelhandel entschlossen, den Standort vollständig aufzugeben. Anfang 2018 wurde die Handelstätigkeit beendet.

Voraussetzung für das Funktionieren des Projektes ist es, dass ein „Magnet“ am Standort angesiedelt wird, der die notwendigen Besucherzahlen garantiert. Das soll ein Lebensmittelmarkt mit einem Vollsortiment sein.

Vorhaben

Zusätzlich untergebracht werden Angebote, für die es in der Stadtmitte bzw. in der Stadt keine oder kein ausreichendes Angebot gibt. Dazu gehört u. a. auch ein Drogeriemarkt.

Der Handel und damit die Versorgung der Bevölkerung sind einem steten Wandel unterworfen. Sowohl die Anforderungen der Kunden als auch die der Handelsunternehmen ändern sich relativ dynamisch.

Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel und weitere Randbedingungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine wesentlich größere Verkaufsfläche.

- das auf Grund von Kundenwünschen erforderliche und in den letzten Jahren gestiegene und vielfältigere Warenangebot,
- eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen,
- geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen
- sowie die Präsentation der Waren,
- die Vorhaltung von Packtischen
- sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen

Das aktuelle Konzept sieht vor, einen solchen modernen und damit zukunftsfähigen Handelsstandort für die Nahversorgung der Bevölkerung vorrangig mit Lebensmitteln zu errichten, in den der Neustandort der BHG integriert ist. Der Vollsortimenter als auch die BHG werden hinsichtlich der Verkaufsfläche das Kriterium „Großflächigkeit“ erreichen.

Das Vorhaben zur Umgestaltung des Grundstücks kann unter den gegenwärtigen Umständen nicht umgesetzt werden, weil der Bereich zwar dem Innenbereich zuzuordnen, aber nicht entsprechend vorgeprägt ist. *Bauplanungsrechtliche Situation*

Unabhängig davon sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in Kern- oder entsprechenden Sondergebieten zulässig.

Baugenehmigungen können für die vorgesehene Nutzung nicht erteilt werden.

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. *Aufgabe*

Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.

Um die Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird für das betroffene Gebiet ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

Die Stadt wird durch den Bebauungsplan die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auch für die Zukunft nachhaltig sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Der den Standort bestimmende städtebauliche Missstand kann auf diese Weise beseitigt werden.

Insbesondere sind die Verträglichkeit und Vereinbarkeit hinsichtlich der Erschließung sowie die Größe der Verkaufsfläche und das Sortiment zu regeln. Negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum sind auszuschließen. Im Gegenteil soll die Funktion des Zentrums der Stadt gestärkt werden.

Ziel ist es, das Vorhaben kurzfristig zu realisieren.

Von den Sortimentsstrukturen, der Größenordnung und vom Standort hängt es ab, ob großflächige Einzelhandelseinrichtungen regional, kommunal, ökologisch und sozial verträglich sind.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben erfordert der Flächenbedarf der Vorhaben und das Koordinierungsbedürfnis der von den Planungen berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel eine förmliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im vorliegenden Fall kommt nur die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO in Frage.

Einzelhandelsgroßvorhaben sind „kern- oder sondergebietspflichtig“.

Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus der erforderlichen qualifizierten Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan im Regel-Verfahren aufgestellt. *Verfahren*

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan wurde am 02.12.2015 gefasst.

Auf Grund der Änderung des BauGB von 2017 ist ein Planvorhaben gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht mehr möglich, da Planungen für den großflächigen Einzelhandel grundsätzlich umweltprüfungspflichtig sind.

Bisher wurde eine erste Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom März 2016 durchgeführt.

Ein Entwurf in der Fassung vom August 2018 wurde der Öffentlichkeit und den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind, soweit relevant, im Entwurf beachtet.

Die hier vorliegende Fassung ist eine zweite Entwurfsfassung. Diese kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.

Zu beachten ist auch, dass ein B-Plan schon aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht alle Einzelheiten abschließend regeln kann. Details müssen den nachfolgenden Planungsebenen überlassen werden. Sie sind Gegenstand der Ausführungsplanung.

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der „Zusammenfassenden Erklärung“, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird.

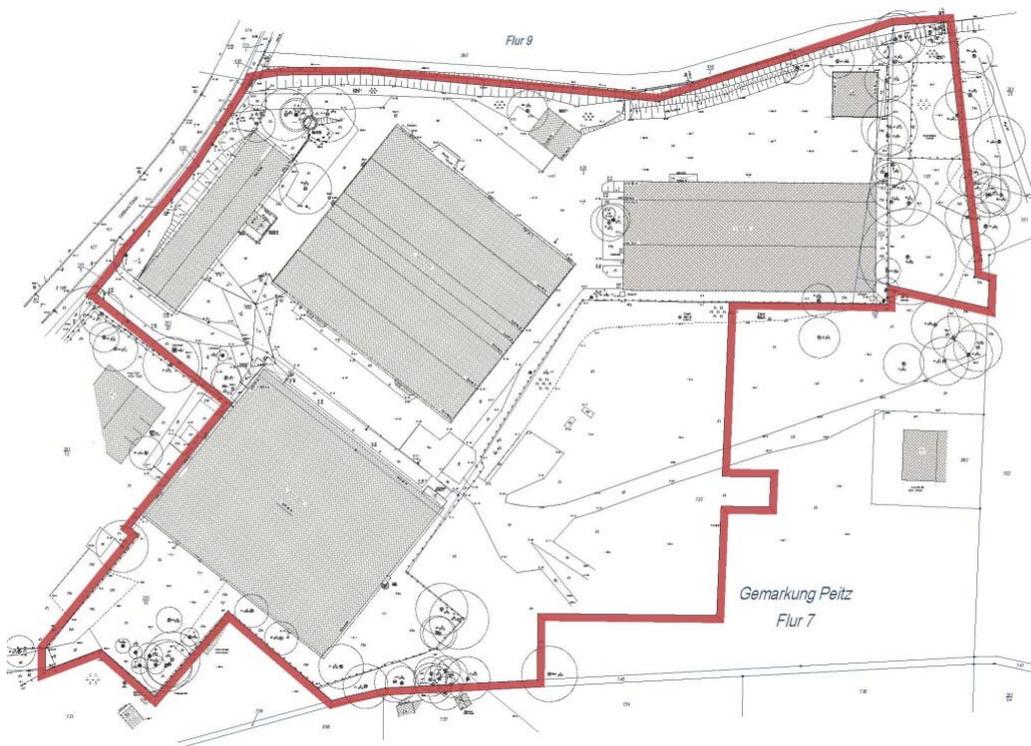
Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits 2013 den Beschluss für die Aufhebung des für den Standort ursprünglich aufgestellten „Vorhabenbezogenen B-Planes“ (VBP) „Erweiterung Merkur-Möbel Peitz“ gefasst und damit den Weg für die Aufstellung eines „neuen“ Bebauungsplanes (B-Plan) frei gemacht. *Aufhebung VEP*

Es ist geplant, parallel das formelle Verfahren zur Aufhebung des VBP im Normalverfahren zu führen.

Das Vorhaben soll auf einem Gelände errichtet werden, welches bisher vorwiegend gewerblich als Handelsstandort genutzt wurde, realisiert werden. Einbezogen werden Teile des Fischerfestgeländes der Stadt. *Plangebiet*

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar südlich des historischen Stadtzentrums an der Malxe.

Er umfasst eine Fläche von rund 2,8 ha.



Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Rechtsgrundlagen*

Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermessungshergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlage*

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der Landesvermessung und Geobasisinforma-

tion Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landesplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele sind relevant. *Ziele*

Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO (also mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) sind (zunächst) nur in „Zentralen Orten“ zulässig.

Die Stadt Peitz ist nach den Festlegungen des LEP B-B im Abschnitt 2 (Zentrale-Orte-System) kein Zentraler Ort. Daher ist für die raumordnerische Bewertung der vorliegenden Planungsabsicht die Zielfestlegung aus dem Plansatz 4.7 Absatz 6 LEP B-B maßgebend.

Ziel 4.7 Absatz 6 LEP B-B

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich (hier: Ortszentrum) oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Vorhaben außerhalb „Zentraler Orte“ dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält unmittelbar im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen, die im Konflikt mit der Planung stehen.

Auf Grund dieser Tatsache bestehen für das Planvorhaben keine unüberwindlichen Einschränkungen durch die Zielvorgaben der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Spreewald-Lausitz. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht.

Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung.

Grundsätze

Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung) sind zu beachten.

2.2 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich das NATURA 2000-Gebiet FFH- Gebiet "Spree zwischen Peitz und Burg - Teilgebiet des Gebietes "Spree" (DE 3651- 303). Die entlang des B-Plangebiets verlaufende Malxe ist im weiteren Verlauf sowohl flussaufwärts als auch flussabwärts Bestandteil des FFH-Gebiets "Spree".

Geschützte Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Die Malxe ist nach Angaben der uNB als geschützter Lebensraum eingestuft.

Sonstige Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze, die der Baumschutzverordnung-BSV LK SPN unterliegen.

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Trinkwasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nur indirekt berührt. *Wasserrecht*

Die Malxe selbst ist als Überschwemmungsbereich eingestuft.

Im Vorhabensbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) bekannt. *Denkmale*

Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht unmittelbar betroffen.

Das Planungsgebiet grenzt allerdings nördlich an den „Denkmalbereich Peitz“ und das Denkmal „Dammzollstraße 68“ (Lederfabrik und Fabrikantenwohnhaus mit Hofpflasterung und Einfriedung) an.

Die Vorhabenfläche ist im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG „altlastverdächtig“. *Altlasten*

Das Plangebiet berührt unmittelbar die Bundesstraße B168. Es wird von dieser aus direkt erschlossen. *Verkehr*

Die B 168 lässt sich in diesem Abschnitt als eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit regionaler Verbindungsfunktion charakterisieren und dementsprechend der Straßenkategorie HS III zuordnen.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006) ist die typische Entwurfssituation einer „Örtlichen Einfahrtsstraße“ gegeben.

Der Eisenbahnverkehr ist nicht betroffen.

Der bisher für den Verkehrslandeplatz (VLP) Cottbus-Drewitz bestehende Baubeschränkungsbereich der Klasse A wurde mit Bescheid vom 28.01.1999, Az: 2413-6446.2/99 in der Form und den Abmessungen der Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl. der DDR, Sonderdruck Nr. 699) für den VLP Cottbus-Drewitz gemäß Artikel 9 des 11. Gesetzes zur Änderung des LuftVG aufrechterhalten und gilt fort. *Luftfahrt*

Belange des zivilen Luftverkehrs betreffend ist zu beachten, dass sich das Planungsgebiet unterhalb des südwestlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes (VLP) Cottbus-Drewitz befindet.

Die dort zulässige Bauhöhe beträgt von 171 m über NHN auf 181 m NHN ansteigend sowie von 181 m NHN auf 191 m NHN ansteigend.

Der Planungsbereich des o. g. Bauvorhabens liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilten Erlaubnisfeldes Lübben (Feldesnummer: 11-1522). *Bergrecht*

2.3 Planungen

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden im Nahbereich werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. In Bezug auf Cottbus sind gem. Verträglichkeitsuntersuchung ebenfalls keine unzulässigen Auswirkungen erkennbar. *Nachbargemeinden*

Für die Stadt Peitz existiert kein Flächennutzungsplan (FNP). *Flächennutzungsplan*

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt für die Stadt Peitz nicht vor. *Konzept Handel*

Es wurde allerdings eine „Analyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Einzelhandelsentwicklung am Standort Cottbuser Straße 3 in der Stadt Peitz“, d. h. eine Verträglichkeitsuntersuchung, erstellt.

2.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.4.1 Standort

Das Gelände des Plangebietes ist praktisch eben. Zwischen der nördlichen und südlichen bzw. der westlichen und der östlichen Grenze beträgt der Höhenunterschied weniger als 0,5 m. Die Geländehöhen bewegen sich im Maximum um die Marke 62 m.

Topographie

Peitz liegt im Baruther Urstromtal. Das bebauten Gelände ist überwiegend mit Gebäuden bzw. auf den Freiflächen mit Beton- oder Pflasterbefestigungen überbaut.

Der Anteil, der dem Fischerfestgelände zuzuordnen ist, ist weitgehend unbefestigt.



Luftbild

Geobasisdaten
© GeoBasis DE/LGB

2.4.2 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar innerorts an die Bundesstraße B 168 (Cottbuser Straße) und wird über eine Grundstückszufahrt von dieser Straße erschlossen.

Verkehr

Über das Grundstück erfolgt gleichzeitig der Zugang zum angrenzenden Fischerfestgelände.

Im Bereich der Brücke über die Malxe existiert eine zweite, allerdings nicht genutzte Grundstückszufahrt.

Die Bundesstraße weist im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Brücke über die Malxe eine gerade Linienführung auf. Etwa 60 m (in Richtung Innenstadt gesehen) vor der Malxebrücke beginnt ein Linksbogen.

An der östlichen Straßenseite ist ein von Süden kommender, durchlaufender Gehweg (für Radfahrer frei) vorhanden, der über die Malxebrücke ins Stadtzentrum führt. Der Gehweg auf der Westseite endet aus Norden kommend an der gegenüberliegenden Zufahrt zum Reifen- & Autoservice Lehnigk GbR.

Die heutige Zufahrt zum ehemaligen Merkur-Standort hat eine Fahrgassenbreite von 6,0 m.

Im Nahbereich (Anger) befindet sich eine Bushaltestelle. Der Standort ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar.

Das Plangebiet ist stadttechnisch gut erschlossen. Es kann über die vorhandenen Lei-

Stadttechnik

tungen in der direkt angrenzenden Cottbuser Straße ver- und entsorgt werden.

Das Grundstück besitzt bereits zwei Trinkwasserhausanschlüsse.

Wasser

Das gesamte auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser wird über ein Einzel- und ein Doppelpumpwerk entsorgt.

Schmutzwasser

Die Leitungen liegen im Straßenraum.

Diese stehen auch nach der Umgestaltung des Grundstückes für die Schmutzwasserentsorgung zur Verfügung. Somit ist sämtliches auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser diesen beiden Hausanschlüssen zuzuführen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die bestehenden Netze grundsätzlich gewährleistet.

Das betreffende Grundstück verfügt über ein internes sehr altes Regenentwässerungssystem welches saniert oder erneuert werden muss.

Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser wird zurzeit über mehrere Auslaufbauwerke in die Malxe eingeleitet oder entwässert „wild“ ins Gelände.

Die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) ist durch das Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Löschwasser

Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich im Straßenraum Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Telekommunikation

Der auf dem Gelände bestehende ehemalige Schornstein wird als Antennenträger genutzt.

Im Plangereich befinden sich Stromleitungen der MITNETZ Strom. Im Geltungsbereich sind das nach den vorliegenden Unterlagen keine Mittelspannungsleitungen oder -anlagen.

Strom

Im Planbereich liegen im Gehweg der Cottbuser Straße auch örtliche Gasleitungen. Die große Halle unmittelbar an der Malxe besitzt einen Hausanschluss für Gas.

Gas

2.4.3 Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch das Fischerfestgelände im Osten und durch Kleingärten im Süden, welche als Grünfläche einzustufen sind.

Art der Nutzung

Nördlich, westlich und südwestlich grenzen Wohngrundstücke an den Geltungsbereich. Diese können bauplanungsrechtlich als Teil des die Stadt prägenden Mischgebietes eingestuft werden.

Das Maß der Nutzung innerhalb des B-Plan-Gebietes wird durch eine nahezu vollständige Überbauung des ehemaligen Gewerbegrundstücks bestimmt. Eine Ausnahme bilden nur die Bereiche, die Teil des Fischerfestgeländes sind.

Maß der Nutzung

Der Gebäudebestand im Plangebiet wird durch vorhandene relativ großflächige Hallen (Höhe rund 5,5 m bzw. 8 m) und ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Gesamthöhe von rund 13 m an der Cottbuser Straße bestimmt. Der ehemalige Möbelmarkt (2-geschossig) ist nicht ganz 9 m hoch. Es gibt nur eine Lichtkuppel, die dieses Maß überschreitet. Der Schornstein erreicht eine Höhe von rund 40 m.

2.4.4 Umwelt

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

3 Planungskonzept / Festsetzungen

3.1 Vorhaben

Die Randbedingungen sprechen für die Mobilisierung des Standortes für den Handel

- Das Areal liegt unmittelbar am Zugang zur historischen Altstadt von Peitz
- Der bereits bestehende Handelsstandort verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit für die verschiedenen Verkehrsarten
- Die Altstadt bildet faktisch einen zentralen Versorgungsbereich

Konkret sind am Standort ein Lebensmittel-Vollsortimenter (EDEKA) mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) und ein Drogeriemarkt mit ca. 680 m² VK, ein Textilfachmarkt mit max. 799 m² VK und ein Schuhfachmarkt mit einer VK von 355 m² vorgesehen.

Vorhaben

Auch die am Standort unterzubringende BHG (VK 3.400 m²) wird nur verlagert und schließt in Peitz die bestehende Filiale. Die BHG wird im Süden in einem separaten Gebäude am Standort des derzeitigen zweigeschossigen Möbelhauses untergebracht.

Der B-Plan beachtet diese Vorhaben, ermöglicht als so genannter „Angebots-B-Plan“ aber im Detail auch abweichende Lösungen im Rahmen der Planumsetzung.

Die nicht mehr benötigten Gebäude werden beseitigt.

Die Grenze zum Fischerfestgelände wird zum Vorteil für beide Seiten begradigt. Für das Gewerbegrundstück ergibt sich ein besserer Zuschnitt (was auch für den Park zutrifft).

Die Malxe wird besser an das Fischerfestgelände angebunden. Sie erhält an ihrem südlichen Ufer einen zusätzlichen Grünzug mit Fußweg als Verbindung von der Altstadt zum Fischerfestgelände. Der Grünzug soll naturnah gestaltet werden.

Der Lebensmittelmarkt und die BHG sind als „großflächige Einzelhandelsbetrieb“ im Sinn von § 11 BauNVO einzuordnen.

Zu beachten ist, dass die geplant Handelseinrichtungen in Zukunft als eigenständige Betriebe fungieren sollen, so dass sie selbständig, also unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden und baurechtlich auch als eigenständige Vorhaben genehmigungsfähig sind.

Sie sollen demnach keine Funktionseinheit bilden und sind damit qualitativ nicht als „Einkaufszentrum“ im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO einzustufen.

Das wird der B-Plan berücksichtigen. Unabhängig vom Titel des B-Planes soll kein Einkaufszentrum entstehen.

Die Fortschreibung und Ergänzung des INSEK 2013 sieht aus städtebaulichen Gründen den teilweisen Erhalt der Fassade des alten Fabrikgebäudes an der Cottbuser Straße als Teil des neu zu errichtenden Gebäudes für die BHG vor.

Mit dieser Lösung sollte der Standort eine eigene Identität, die sich in seiner Baugeschichte gründet, entwickeln.

Gleichzeitig sollte die für den Ausgang aus der historischen Altstadt wichtige Gelenkfunktion im Straßenraum erhalten bleiben.

Das ist nicht gelungen.

Weder für die Nachnutzung des Standortes durch „normale“ Gewerbebetriebe noch durch eine Wohnnutzung ist in Peitz eine Nachfrage erkennbar.

Unter den gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (d. h. die erzielbaren Mieten) sind der Umbau des ehemaligen Fabrikgebäudes und damit eine Nutzungsänderung kaum zu erwarten.

Auch steht der „Erhalt“ dem „besseren Integrieren des angrenzenden Fischerfestgeländes in die Stadtstruktur“ entgegen. Gegenwärtig fehlen für den Park eine klare direkte visuelle und verkehrliche Verbindung zur Cottbuser Straße.

Das aktuelle Baukonzept geht also davon aus, den notwendigen Parkplatz sicht-

bar zur Cottbuser Straße zu öffnen.

Die angestrebte Individualität im Erscheinungsbild und die Umlenkfunktion im Straßenraum müssen auf eine andere Weise erzielt werden, wenn man die Belange des Entwicklungsträgers beachten will, dessen Projekt auf Sichtbeziehungen angewiesen ist.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist nahe der Malxe ein Kunstobjekt denkbar, welches den Bezug zur Fischerstadt herstellt und die stadtgestalterischen Ziele umsetzt.

Das Konzept erfordert für die Grundstücke, die zukünftig dem Handel dienen sollen, einen Überbauungsgrad von fast 100%. *Überbauungsgrad*

Das ist erforderlich, da die verfügbare Grundstücksfläche begrenzt ist. Eine Vergrößerung der Grundstücksfläche zu Gunsten eines geringeren Überbauungsgrades wäre nur zu Lasten des Fischerfestgeländes möglich.

Die entsprechende Funktion der Grünfläche wäre gefährdet. Auch ist eine große zusammenhängende Grünfläche für die Natur wertvoller, als eine aufgelockerte Baufläche.

Entsprechend werden bisher überbaute Flächen entsiegelt und dem parkartigen Fischerfestgelände zugeordnet.

Die neuen Gebäude sind eingeschossige Hallenkonstruktionen. Die Gesamthöhe wird die 8,5-Meter-Marke über Gelände nicht überschreiten, sich also innerhalb der bestehenden Höhen bewegen. *Höhen*

Die maximale Höhe des nachzunutzenden Bestandsgebäude wird ebenfalls nicht geändert.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin von der Cottbuser Straße (Bundesstraße). Die bereits bestehenden Zu- bzw. Abfahrt wird allerdings verlegt und neu gestaltet. *Verkehr*

Eine entsprechende Vorplanung zur Lösung liegt vor.

Aus Richtung Innenstadt kommend sind ein Linksabbiegestreifen vorgesehen. Die Grenze der Fahrbahn wird entsprechend in Richtung Südosten verschoben. Es werden an der Ausfahrt getrennte Aufstellflächen für die vom Parkplatz kommenden Einbieger in die Bundesstraße angeboten.

Gegebenenfalls kann eine weitere Ausfahrt nur für Rechtsabbieger nahe der Malxebrücke eingerichtet werden.

Die Erschließung des Fischerfestgeländes wird auch in Zukunft gewährleistet. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße.

Die neu konzipierten Parkplatzflächen werden insgesamt rund 195 Stellplätze anbieten.

Die vorhandenen stadtechnischen Anlagen werden (soweit wie möglich) weiter genutzt. *Stadttechnik*

Unter Umständen sind im Zuge der notwendigen Straßenbaumaßnahmen auch Umverlegungen erforderlich.

Die entsprechenden Abstimmungen mit den Versorgungsbetrieben werden im Rahmen der Tiefbauplanung für die Planumsetzung geführt.

Für Niederschlagswasser besteht zunächst auf der Grundlage des WHG und des BbgWG unter Beachtung des Grundwasserschutzes eine Versickerungspflicht. *Niederschlagsentwässerung Gebäude / Parkplatz*

Eine Niederschlagswasserversickerung wurde im Rahmen der B-Plan-Erstellung untersucht. *Versickerung nicht möglich*

Der anstehende Baugrund ist nur bedingt versickerungsfähig. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser bereits in einer Tiefe von ca. 1,2 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Mit Grundwasserschwankungen ist zudem zu rechnen.

Der für die Regenwasserversickerung maßgebende Bemessungsgrundwasserstand liegt ca. 0,5 m höher. Aufgrund dieser hohen Grundwasserstände sowie des nur bedingt versickerungsfähigen Baugrundes und der stark verunreinigten Auffüllungen (größer Z 2 nach LAGA) ist eine gezielte Regenwasserversickerung über Mulden, Rigolen, Mulden-

Rigolen oder Versickerungsschächte nicht realisierbar. Eine reine Muldenversickerung ist nur bei Grundwasserabständen von mindestens 1,0 m, gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 möglich. Da Rigolen noch tiefer liegen, sind diese ebenso auszuschließen.

Im vorliegenden Fall ist ein schadloses vollständiges Versickern des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers demnach nicht möglich.

Die Gestaltung des Grundstücks sieht nur relativ kleine Grünflächenanteile vor. Auf diesen können nur Teilflächen über die belebte Bodenzone versickern.

Lediglich eine zusätzliche Flächenversickerung wäre theoretisch möglich. Aufgrund der geplanten Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades ist eine breitflächige Versickerung jedoch nicht umsetzbar, die notwendigen Flächen stehen nicht bzw. nur in geringem Umfang zur Verfügung.

Real ist also nur für einen geringen Teil des anfallenden Regenwassers von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen von wenig verschmutzten Flächen (z. B. Gehwege), eine breitflächige Versickerung möglich.

Für den Großteil der Flächen ist das Niederschlagswasser direkt abzuleiten. Die Ableitung kann dadurch, dass die Neubaufäche sich gegenüber dem Bestand nur geringfügig ändert, wie bisher in die Malxe erfolgen.

Die entsprechenden Aufnahmekapazitäten sind vorhanden. Die Wasserstände in der Malxe sind relativ ausgeglichen.

Voraussetzung dafür ist die Herstellung der Anlagen entsprechend der technischen Regeln nach A TV 138 und M 153, mit Anträgen für die Einleitungsgenehmigung und eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis.

Vor Einleitung des Regenwassers in die Malxe sind Vorreinigungsanlagen, gemäß Merkblatt DWA-M 153, anzuordnen.

Bei der zuständigen unteren Wasserbehörde ist eine wasserbehördliche Genehmigung zu beantragen. Weiterhin sind insbesondere Lage und Ausführung der Auslaufbauwerke mit dem Gewässerverband Spree-Neiße abzustimmen. Die Anordnung mehrerer Auslaufbauwerke wird empfohlen. Die Einleitkapazitäten sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist zu klären, inwieweit die zukünftige öffentliche Straße autark entwässert wird oder ob für die privaten und öffentlichen Flächen des gesamten Bebauungsgebietes ein gemeinsam genutztes Entwässerungssystem errichtet werden soll.

Der Uferstreifen der Malxe wird unter Beachtung der Anforderungen an die Gewässerunterhaltung als möglichst naturnahe Grünfläche entwickelt. Ziel ist es, die Verbindungsfunktion des Gewässers für die an das Wasser mehr oder weniger gebundenen Arten zu verbessern. Am Fließ soll ein breiterer Grünzug entstehen, als im Bestand.

Umwelt

Wegen der grundsätzlichen und nahezu vollständigen Neuordnung und Umgestaltung des Bereiches für den Markt sind erhebliche Eingriffe in den Baumbestand nicht zu vermeiden.

Auch für die Nutzung des Fischerfestgeländes sind offene baumfreie Flächen erforderlich.

Erhalten werden können allerdings die Bäume an der Malxe und weitere einzelne Exemplare.

Als Ausgleich sind, unter Beachtung der unterirdischen Leitungen, nur einzelne Baumpflanzungen im Geltungsbereich möglich. Diese sollen vorwiegend an der Malxe eingeordnet werden. Zusätzliche Maßnahmen werden auf externen Flächen realisiert und rechtzeitig vertraglich abgesichert.

Soweit erforderlich, wird der Schallschutz für nahe empfindliche Nutzungen gewährleistet.

3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

3.2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Malxe
- im Osten durch das Fischerfestgelände
- im Süden durch Kleingärten und ein Wohngrundstück und
- im Westen durch die Bundesstraße B 168.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte soweit wie möglich entsprechend bestehender Flurstücksgrenzen.



Soweit erforderlich, werden die Grenzpunkte, die nicht an Flurstücksgrenzen festgemacht werden können, im B-Plan durch Koordinatenangaben **vermasst**.

Der Geltungsbereich wird zukünftig folgende Flächennutzungen aufnehmen.

- Verkehrsflächen
- Bauflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen

Die entsprechenden Kategorien werden nachfolgend erläutert.

3.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die bestehende **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** der Bundesstraße gewährleistet. Die Bundesstraße liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. *Straßenverkehrsflächen*

Zusätzlich durchquert eine neu anzulegende **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** das Gebiet (**Planstraße**).

Sie verbindet die Bundesstraße (Cottbuser Straße) mit dem Fischerfestgelände und

dient gleichzeitig der Erschließung der Grundstücke im SO-Gebiet.

Die Trasse verläuft etwa auf der bereits bestehenden Zufahrt zum Fischerfestgelände. Sie erhält im Osten eine Wendemöglichkeit

Entlang der Malxe ist als Bestandteil der festgesetzten Grünfläche uferbegleitend ein Rad- Fußweg vorgesehen. Das Festsetzen des Weges im B-Plan ist nicht erforderlich. Er ist Bestandteil der Grünfläche und gem. der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. *Rad- Fußweg an der Malxe*

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem jeweiligen Straßengrundstück. *Straßenbegrenzungslinie*

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Basis für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die vorliegenden Fachplanungen zum Verkehr.

Die Festsetzungen von Lage und Dimension der Cottbuser Straße lassen das Anlegen einer Links-Abbiegespur einschließlich Gehbahn zu. Dazu muss die Fahrbahn der Bundesstraße im Plangebiet in Richtung Südosten aufgeweitet werden, um eine Linksabbiegespur auf der Bundesstraße einzurichten zu können.

Die Breite der Straßenräume wird zeichnerisch festgesetzt und ist, soweit erforderlich, im Plan entsprechend **vermasst**.

Es ist nicht erforderlich, im B-Plan Aussagen zu Details der Gestaltung des Straßenraumes aufzunehmen. Dafür sind unter Beachtung des „Gebots der planerischen Zurückhaltung“ keine Gründe erkennbar. *Ausführungsplanung*

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Straßenbegleitgrün auch sonstige Anlagen (wie z. B. auch Kunstobjekte) zulässig, soweit die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

3.2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit dem Projekt wird teilweise die Grenze für die „Großflächigkeit“ von Handelseinrichtungen überschritten. Großflächiger Einzelhandel ist nur in einem entsprechenden Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zulässig.

Im vorliegenden Fall kommt für das gesamte Baugebiet nur die Festsetzung als „**Sonstiges Sondergebiet**“ nach § 11 BauNVO in Frage. *Sonstiges Sondergebiet*

Für Sonstige SO-Gebiete sind durch den Plangeber stets die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Im Baugebiet sollen insbesondere Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, untergebracht werden. Gleichzeitig soll im Gebiet die ortsansässige BHG einen Ersatzstandort finden. *Zweckbestimmung*

Wesentlich für die Nahversorgungsfunktion ist das Angebot von Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen und periodischen Bedarfs der Bevölkerung.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt.

Das „Sonstige Sondergebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem Festsetzung 1 Zweckbestimmung

nahversorgungsrelevanten und einem Sortiment für den Baubedarf.

Im vorliegenden Fall ist der am Standort geplante Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche als „großflächiger“ Betrieb einzustufen. Diese Eigenschaft besitzt auch die BHG, die ein vorhandenes Gebäude nachnutzen will. *Großflächigkeit*

In der Festsetzung ist der Begriff „vorwiegend“ verwendet. Das soll verdeutlichen, dass neben den aufgeführten Hauptnutzungen andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen.

Das betrifft sowohl nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch sonstige Gewerbebetriebe, Handwerker, u. dgl., die den Standort in seiner Funktion ergänzen, ihn allerdings nicht dominieren dürfen.

Die einzelnen anzusiedelnden Betriebe bleiben jeder für sich selbstständig und agieren unabhängig voneinander. Es ist kein „Einkaufszentrum“ im Sinne der BauNVO vorgesehen und demnach nicht zulässig.

Was im vorliegenden Fall „nahversorgungs- Sortiment“ ist, bestimmt die Stadt selbst (siehe Festsetzung zur Art der Nutzung unten). *nahversorgungsrelevantes Sortiment*

Die Definition für den Begriff „Sortiment für den Baubedarf“ liegt auf der Hand. Er schließt auch in begrenztem Umfang Gartenartikel ein. *Baubedarf*

Die vorliegende „Analyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Einzelhandelsentwicklung am Standort Cottbuser Straße 3 in der Stadt Peitz“ (Verträglichkeitsgutachten) vom April 2018 ist zu keinen abweichenden Ergebnissen gekommen und enthält keine gegenteiligen Aussagen.

Die so genannte „Regelvermutung“ des § 11 Abs. 3 BauNVO geht bei großflächigen Handelsbetrieben zunächst davon aus, dass diese erheblich stören. *Regelvermutung*

Der Begriff ist in diesem Fall weit gefasst. Er schließt neben den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen z. B. konkret auch Immissionen ein.

Dadurch, dass im vorliegenden Fall generell nur „nicht wesentlich störende“ Nutzungen zulässig sind, sind Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen auf der B-Plan-Ebene bereits global ausgeschlossen.

Der Störgrad soll also dem von Mischgebieten entsprechen. Die Formulierung bzw. der Begriff „nicht wesentlich störend“ deckt sich mit § 6 BauNVO.

Auch für den Einzelhandel ist die Begrenzung des Störgrades erforderlich, da durch die Anlieferung und den Kundenverkehr Störungen entstehen können, die als Gewerbe-Immission im Umfeld wirksam werden.

Eine entsprechende vorliegende Voruntersuchung zu den Schallimmissionen kommt zu dem Schluss, dass diese zu beherrschen sind und dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind (siehe Umweltbericht).

Die Festsetzung „nicht wesentlich störend“ ist also gerechtfertigt.

Die erforderlichen konkreten Nachweise sind im Rahmen der Fachplanung zu erbringen.

Es besteht ein Ansiedlungskonzept, welches für die einzelnen Betriebe einen konkreten Standort innerhalb des SO-Gebietes vorsieht, welches mit dem B-Plan mit der erforderlichen Flexibilität umgesetzt werden soll.

Die Differenzierungsinstrumente des § 1 Abs. 4-9 BauNVO finden bei „Sonstigen SO-Gebieten“ keine Anwendung. Ein SO-Gebiet kann allerdings aus verschiedenen unterschiedlichen Teilsondergebieten bestehen.

Sonstige SO-Gebiete dürfen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO nach den verschiedenen Nutzungen, Arten von Betrieben und Gewerbebezweigen differenziert und horizontal bzw. vertikal untergliedert werden.

Das SO-Gebiet wird entsprechend in **Teilgebiete** mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art der Nutzung geteilt. *Teilgebiete*

Teilweise sind diese Teilgebiete durch die öffentliche Straße bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV** („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.

Die Teilgebiete sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **nummeriert (SO 1, SO 2, ...)**.

Davon nehmen einige SO-Gebiete die Gebäude auf. Andere sind für die erforderlichen Stellplätze reserviert.

Nachfolgende Nutzungen sind in den SO-Gebieten jeweils im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig. *Art der Nutzung*

Die Festsetzungen für die einzelnen Teilbereiche sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst. *Nutzungsschablonen*

Im SO 1 soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche über 800 m² untergebracht werden. *Teilbereich SO 1*

Eingeschlossen sind Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, wie ein Bäcker oder eine Fleischerei. Zulässig sind auch Imbissangebote u. dgl. als Teil oder Ergänzung des Lebensmittelmarktes.

Zusätzlich wird ein begrenztes Randsortiment sonstiger Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs zugelassen.

Die Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb wird klar nach oben begrenzt.

Zu beachten ist, dass auf Grund der Zweckbestimmung im Gebiet zwingend ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet werden muss. Die Untergrenze ist damit indirekt ebenfalls bestimmt.

Innerhalb des SO 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Sortiment an Lebensmitteln mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.750 m² allgemein zulässig. Auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche sind zusätzlich folgende Randsortimente allgemein zulässig: medizinische und orthopädische Artikel, Bücher, Papier- und Schreibwaren / Büroorganisation, Baby-, Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände, Spielwaren, Bastelbedarf und Sportartikel. *Festsetzung 2*

Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zulässig, die Art der Nutzung näher zu konkretisieren, um das Planungsziel zu erreichen. *Verkaufsfläche Sortimente SO1*

Die Gemeinde darf den Anlagentyp durch das Begrenzen der Verkaufsfläche und der zugelassenen Sortimente festsetzen.

Eine Kontingentierung der Verkaufsfläche ist allgemein nur vorhabenbezogen (d. h. bauflächenbezogen) nicht baugebietsbezogen zulässig. Andernfalls wäre potenziell ein unerwünschtes „Windhundrennen“ der Investoren ermöglicht, welches einige Grundstückseigentümer von der Grundstücksnutzung ausschließt.

Es sind unter bestimmten Umständen auch Abweichungen von diesem Grundsatz möglich.

Konkret bedeutet das, dass (als Sonderfall bzw. Ausnahme z. B. bei der Festsetzung eines SO „Einkaufszentrum“) eine plangebietsbezogene Obergrenze zulässig ist, wenn sie zugleich vorhabenbezogen ist.

Das trifft zu, wenn im SO-Gebiet nur „ein einzelner Handelsbetrieb“ zulässig ist. Die Zulässigkeit nur eines einzelnen Betriebes muss dann aber städtebaulich gerechtfertigt sein.

Das ist hier der Fall.

Praktisch ist innerhalb des SO 1 schon auf Grund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur ein einzelner großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Lebensmittelsortiment möglich.

Im SO 2 sollen einige, das Stadtzentrum ergänzende Fachmärkte für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs (Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe untergebracht werden.

Teilbereich SO 2

Innerhalb des SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe, jeweils mit einer Verkaufsfläche kleiner als 800 m², mit folgendem Sortiment: Drogerieartikel, Bekleidung oder Schuhe sowie zusätzlich Dienstleistungsbetriebe, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, sonstige Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Je m² Grundstücksfläche sind im SO 2 maximal 0,42 m² Verkaufsfläche zulässig.

Festsetzung 3

Keiner der zulässigen Betriebe wird entsprechend der Festsetzung jeweils die Schwelle „Großflächigkeit“ erreichen.

Die Verkaufsfläche für die Einzelhandelsbetriebe wird vorhabenbezogen als Verhältniszahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt, da im SO 2 mehrere Unternehmen angesiedelt werden können.

Bei der gegebenen Größe des SO 2 von 4.154 m² ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.745 m² zulässig. Da nur nicht großflächige Betriebe zulässig sind, kann die zulässige Verkaufsfläche nicht von einem einzigen Unternehmen allein genutzt werden.

Als Grundstücksfläche ist der Anteil des Grundstücks heranzuziehen, der innerhalb des SO 2 liegt. Anteile am Parkplatz (SO 4) werden nicht berücksichtigt.

Im SO 3 wird die BHG eingeordnet. Sie ist im Sinne der BauNVO als großflächiger Betrieb einzustufen. Das Unternehmen betätigt sich sowohl als Einzelhandelsbetrieb für die Bevölkerung als auch als Großhändler für ortsansässige Unternehmen.

Teilbereich SO 3

Zum typischen Sortiment einer BHG gehören: Baustoffe, Werkzeuge, Eisenwaren, Farben, Malerbedarfsartikel, Sanitärartikel, Autozubehör etc. sowie Artikel für den Gartenbedarf, Pflanzen, ...)

Innerhalb des SO 3 ist ein Handelsbetrieb mit einem Sortiment an Bau- und Gartenmarktartikeln mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.400 m² allgemein zulässig.

Festsetzung 4

Die Verkaufsfläche für den Handelsbetrieb (hier die BHG) wird klar begrenzt. Sie überschreitet nicht die genehmigte Größe der Verkaufsfläche des bisherigen Möbelmarktes (Mercur Möbel).

Für die Funktion der Handelseinrichtungen sind zwingend Parkstellplätze erforderlich. Auch nach der Bauordnung wird der Nachweis der erforderlichen Stellplätze gefordert. Diese Stellplätze sind, da funktionell erforderlich, Teil der Hauptnutzung.

*Teilbereich SO 4
Parkplatz*

Im Plangebiet sind verschiedene Teilflächen für die erforderlichen Stellplätze ausgewiesen.

Innerhalb der Sondergebiete SO 4 sind vorwiegend die für die zulässigen Nutzungen in den SO 1, SO 2 und SO 3 erforderlichen Stellplätze allgemein sowie als Ausnahme ein Antennenträger zulässig.

Festsetzung 5

Dadurch, dass die Festsetzung nur Stellplätze zulässt, sind Garagen und damit auch so genannte „Carports“ im SO 4 unzulässig.

Der Begriff „vorwiegend“ schließt andere untergeordnete Nutzungen und Nebenanlagen nicht grundsätzlich aus. So soll z. B. der bestehende Schornstein weiterhin als Antennenträger dienen.

Die Nachnutzung des bestehenden Schornsteines wird nur als Ausnahme zugelassen. Die Ausnahme wird an die Nachnutzung gebunden. Ein Ersatz z. B. durch einen neuen Gittermast ist nicht zulässig.

Um die Angebote zu bereichern sind in geringem Umfang weitere Nutzungen sinnvoll. Solche werden als Ausnahme im SO-Gebiet zugelassen. *Ausnahmeregelung*

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe als Ausnahme zulässig, sofern diese Nutzungen im SO 1, SO 2 und SO 3 nicht bereits allgemein zulässig sind. *Festsetzung 6*

Die Ausnahmen können die Angebote des Standortes für die Stadt ergänzen.

Nebenanlagen, die dem gesamten SO-Gebiet dienen, sind auf der Grundlage von § 14 BauGB in allen SO-Gebieten zulässig. Es bedarf hierfür keiner besonderen Regelung im B-Plan. *Nebenanlagen*

Stellplätze (z. B. für das Personal) sind innerhalb der Teilbereiche SO 1, SO 2 und SO 3 auf der Grundlage des § 12 BauNVO zusätzlich zu den erforderlichen Parkplätzen zulässig. Es bedarf hierfür ebenfalls keiner besonderen Regelung im B-Plan. Im SO 4 sind Garagen dagegen nicht möglich. *Stellplätze / Garagen*

3.2.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der der **Grundflächenzahl** (GRZ) gesteuert. Diese wird wie folgt geregelt. *Grundfläche*

SO 1	GRZ 1,0
SO 2	GRZ 0,9
SO 3	GRZ 1,0
SO 4	GRZ 1,0

Die im § 17 BauNVO für SO-Gebiete vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird demnach überschritten. *Obergrenzen § 17 BauNVO*

Die BauNVO lässt in § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen ein Überschreiten der Obergrenzen zu, wenn „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die städtebaulichen Gründe liegen im vorliegenden Fall in dem Ziel, die Inanspruchnahme der das Plangebiet umgebenden relativ hochwertigen Grünfläche auf ein Minimum zu reduzieren. Die „Innenentwicklung“ bzw. Revitalisierung des Standortes soll nicht zu Lasten der Grün- und Freiräume gehen.

Zusätzlich kann mit der Konzentration ein Freiraum und Grünzug an der Malxe geschaffen werden. Auf ein Inanspruchnehmen des Fischerfestgeländes kann verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sind sinnvolle Alternativen nicht erkennbar. Eine Option dabei wäre sicher, ein aufgelockertes durchgrüntes Baugebiet.

Die Stadt hat sich für das Konzentrieren der Bebauung auf einer möglichst kleinen Fläche entschieden, um im Gegenzug zusammenhängende große Grünflächen im Umfeld zu sichern.

Das Einhalten der Obergrenze würde konkret dazu führen, dass relativ kleinflächige isolierte „Ersatzgrünflächen“ auf dem Baugrundstück (z. B. zwischen den Stellplätzen) zu Lasten des zusammenhängenden Bestandes entstehen müssten.

Das eine zusätzliche Inanspruchnahme des Umfeldes zugunsten von mehr „Grün“ auf dem Baugrundstück zu Lasten der Umwelt ginge, liegt auf der Hand.

Gesunde Wohnverhältnisse für die Bevölkerung werden dadurch, dass Grünfläche geschont wird, gesichert. Im gleichen Maße kommt dieser Umstand den gesunden Arbeitsverhältnissen am Standort zugute.

Vielmehr als von begrünten Splitterflächen auf dem Grundstück profitieren die Angestellten vom Erhalt des intakten grünen Umfeldes bzw. von entsprechenden zusätzlichen Flächen an der Malxe.

Die Nachteile der Überschreitung werden also durch den Umstand, dass der Bestand im Nahbereich geschont wird, ausgeglichen.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Ortsbild. *Höhe*

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der absolute Gebäudehöhe (OK) geregelt.

Im Gebiet wird für die baulichen Anlagen eine absolute Gesamthöhe mit **OK max 8,5 m** für die Teilbereiche **SO 1 und SO 2** festgesetzt. Das entspricht der Höhe einer heute üblichen Hallenkonstruktion für den Einzelhandel *Gebäudehöhe*

Die Höhen berücksichtigen allerdings nicht die Lichtkuppel des ehemaligen Möbelhauses. Diese bleibt erhalten und hat eine Höhe von 11,50 m. Es ist also eine entsprechende Bestimmung erforderlich, um den Erhalt zu gewährleisten.

Die maximale Höhe für das zu erhaltenden Bestandsgebäude im **SO 3** wird mit **OK max 11,5 m** begrenzt. *Höhe BHG*

Der als Antennenträger genutzte Schornstein ist gem. Vermessung insgesamt 102,65 m hoch. Die zulässige Höhe wird unter Beachtung des Höhenbezuges mit **OK max 41,0 m** festgesetzt. *Höhe Antennenträger*

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*

Als Höhenbezug (HB) wird die höchste im Vermessungsplan für das Baugebiet ausgewiesene Höhe herangezogen. Diese liegt bei 62 m (**HB = 62,0 m**). Das Höhenbezugsystem ist DHHN 92.

Der Höhenbezug wird Bestandteil der Nutzungsschablonen.

3.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch das Festsetzen von **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. Sie bilden für die Handelseinrichtungen zwei geschlossene so genannte „Baufenster“. *Baugrenze*

Die Baugrenzen orientieren sich, mit der notwendigen Flexibilität, an den vorliegenden Konzepten für die zukünftige Bebauung des Standortes.

Für den als Antennenträger genutzten Schornstein, der erhalten werden soll, wird ebenfalls ein Baufenster definiert.

Die Lage im Raum und die Dimensionen der Baufenster sind durch **Koordinatenangaben vermasst**. Notwendige Bauabstände zur Malxe werden eingehalten.

3.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 (Pflanzgebote) bzw. 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV festgesetzt. Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden durch Text bestimmt.

Im vorliegenden Fall sollen der Parkplatz bzw. die Zufahrt und das Wohngrundstück im Westen des Plangebietes durch eine dichte Anpflanzung getrennt werden, um Störungen zu reduzieren.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 und mit „a“ gekennzeichneten Fläche sind Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 1,5 m² dieser Fläche. Zu verwenden sind mindestens fünf verschiedene Arten der Pflanzliste. *Festsetzung 7*

Zusätzlich soll die geplante Bebauung und das Fischerfestgelände, soweit die Nutzung des Festgeländes nicht beeinträchtigt wird, durch eine visuell wirkende Anpflanzung vom Baugebiet getrennt werden.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 und mit „b“ gekennzeichneten Fläche sind Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 m² dieser Fläche. Zu verwenden sind mindestens fünf verschiedene Arten der Pflanzliste. In dieser Fläche sind zusätzlich jeweils mindestens drei Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste. *Festsetzung 8*

Im vorliegenden Fall sind zusätzlich innerhalb der die Malxe begleitenden Grünzone Neupflanzungen vorgesehen. *Baumersatz*

Eine detaillierte Festsetzung ist im B-Plan nicht erforderlich. Einzelheiten werden im Rahmen der Fachplanungen gelöst.

Weitere Gehölzersatz-Maßnahmen im Geltungsbereich sind nicht möglich. Der erforderliche Baumersatz wird deshalb größtenteils außerhalb des Plangebietes realisiert.

In der Anlage ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist zwingend vorgeschrieben. *Pflanzliste*

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Weiterhin werden nicht alle Pflanzmaßnahmen an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Zusätzlich wird mit der Verwendung nicht fremder Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

Die Bindung an einheimische standortgerechte Pflanzen ist aus oben genannten Gründen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und städtebaulich gerechtfertigt.

Im Plangebiet werden die Bestandsbäume, die mit Sicherheit nicht beseitigt werden müssen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, als **zu erhaltende Bäume** festgesetzt. *Baumerhalt*

Unabhängig davon sollen weitere geschont werden, wenn das bei der Vorhabenrealisierung möglich ist bzw. die Nutzung des Festgeländes nicht beeinträchtigt wird. Das entsprechende Instrument ist die Baumschutzverordnung-BSV LK SPN. Mit deren Hilfe kann zusätzlich Einfluss genommen werden.

3.2.7 Weitere Planungsgegenstände

Die Malxe als Gewässer wird im B-Plan als **Wasserfläche** festgesetzt. Sie liegt nur zum Teil innerhalb des Plangebietes, da der Geltungsbereich sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen orientiert. *Wasserfläche*

Die Grenze zu den übrigen Flächen (hier eine Grünfläche) bildet die Oberkante der Böschung. Das gesamte Flussbett ist als Gewässer eingestuft.

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. *Grünflächen*

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen.

Im B-Plangebiet wird entsprechend den planerischen Zielen eine **öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung **Ufer** festgesetzt.

Ufer

Der Bereich soll im Wesentlichen naturnah gestaltet und nur extensiv gepflegt werden.

Er soll als „Grünzug“ einen Rad- Fußweg aufnehmen. Der geplante Weg ist mit der Zweckbestimmung vereinbar und muss daher im B-Plan nicht separat festgesetzt werden.

Rad- Fußweg

Der Teil des Fischerfestgeländes, der Im B-Plan liegt, wird als **öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung **Festpark (FP)** festgesetzt.

Fischerfestgelände

Hier dominiert, im Gegensatz zum Ufer, die zeitweilig intensive Nutzung durch den Menschen.

Wenn ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, sind der planenden Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in einem B-Plan folgende Festsetzungsmöglichkeiten gegeben.

Immissions- und Umweltschutz

- Schutzflächen zum Sichern eines Abstandes zwischen einer gefährlichen oder einer empfindlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung (außerhalb der Betriebsfläche) Dabei kann auch die Nutzung der Schutzfläche festgesetzt werden.
- Flächen für besondere Anlagen (z. B. Lärmschutzanlagen) und
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen (passiver Schutz) oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen (aktiver Schutz) zu treffenden baulichen und sonstigen (bau-) technische Vorkehrungen.

Die vorliegenden Untersuchungen gehen davon aus, dass keine Lärmschutzwand zwingend erforderlich ist.

Es ist aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen, dass sich ein Erfordernis ergeben kann.

Deshalb wird für die entsprechende Fläche klargestellt, dass eine Lärmschutzwand zulässig ist.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6. der PlanZV gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand zulässig. **Festsetzung 9**

Der Lärmschutz wird im Rahmen der Vorhabenplanung nachgewiesen. Im vorliegenden Fall kann das Erfordernis, die Bauart und Dimension der Schallschutzanlage im Baugenehmigungsverfahren näher bestimmt werden.

Die Eigenart eines B-Planes gegenüber dem Genehmigungsverfahren zwingt nicht zur Festsetzung der konkreten Vorkehrungen, sondern spricht dafür, die Bestimmung dieser Vorkehrungen im Einzelnen der Investitionsentscheidung des Betreibers und dem Genehmigungsverfahren zu überlassen, wo sie allein erst sinnvoll getroffen werden können.

Delegierung in Vorhabenplanung

So kann dem Übermaßverbot der Bauleitplanung entsprochen werden. Erst in dieser Phase kann das geeignete Mittel aus der Vielfalt der Möglichkeiten gewählt werden, welches den Betroffenen am wenigsten belastet.

3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Handel und Werbung sind untrennbar miteinander verbunden

Werbeanlagen

Die erforderlichen Werbeanlagen für einen derartigen Einzelhandelsstandort müssen eine schnelle Orientierung für die Insassen eines vorbeifahrenden Fahrzeuges unter Beachtung der Entfernungen ermöglichen. Sie sind entsprechend groß gehalten und orientieren sich an in der Praxis bewährten Konzepten.

Insbesondere wegen der Lage nahe der Innenstadt soll eine aufdringliche Wirkung der Werbung ausgeschlossen werden. Die Gestaltungssatzung für die Stadt gibt in dieser Hinsicht eine gute Orientierung.

Der für derartige Einzelhandelsstandorte entsprechend erforderliche Werbepylon soll in diesem Sinn gemeinsam die Werbeanlagen aller am Standort etablierten Unternehmen aufnehmen.

Mehrere separate Aufsteller sollen im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig sein.

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung ebenfalls unzulässig.

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen.

Im Plangebiet sind, neben einer gebäudeunabhängigen separaten Werbeanlage (Pylon), Werbeanlagen mit einer Flächengröße von mehr als 2 m² nur an der Gebäudefassade und nur für die am Standort niedergelassenen Unternehmen zulässig. Der Pylon ist im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Cottbuser Chaussee in einem Abstand von maximal 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Festsetzung 10

Um bei der Feinplanung des Werbepylons auch auf die Sicherheitsfragen reagieren zu können, wird der Standort zwar vorgegeben aber hinreichend flexibel ausgestaltet. Sein Standort wird durch die Straßenbegrenzungslinien der Cottbuser und der Planstraße bestimmt.

Die zulässige gebäudeunabhängige separate Werbeanlage (Pylon) darf nicht höher als 10 m und nicht breiter als 4,5 m sein. Je Werbeschild an dieser Anlage dürfen die Maße von 4,5 m mal 2,0 m nicht überschritten werden.

Festsetzung 11

Die gebäudegebunden Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Tafeln, Kasten, o.dgl. bzw. als Einzelbuchstaben zulässig. Die Größe der entsprechenden Werbeflächen darf jeweils die Maße von 7,0 m mal 1,2 m nicht überschreiten.

Festsetzung 12

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht sind unzulässig.

Festsetzung 13

3.2.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach §9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

nachrichtliche Übernahmen

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Um die Unterhaltung der Malxe als Gewässer 2. Ordnung sicherzustellen, ist ein **Gewässerrandstreifen** zu sichern.

**Nachrichtlich
Gewässerrandstreifen**

Seine Breite beträgt **5 m** ab Oberkante Böschung. Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom

16. April 2018 folgender vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

katasterrechtliche Bescheinigung

Es besteht neben dem Katastervermerk kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Hinweise Rechtsgrundlagen

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Die hierzu notwendigen Nachweise sind zeitnah mit der Realisierung von Eingriffen zu erbringen

Hinweis Artenschutz

Das realisieren der u. U. notwendigen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (hier geht es um das Anbringen von Brut- und Nistkästen) wird im Durchführungsvertrag geregelt und damit abgesichert.

Einzelheiten werden im Rahmen der Vorhabenplanung mit der uNB abgestimmt.

Zusätzlich sind insbesondere für die Realisierungsphase folgende Hinweise wichtig.

Hinweise zur Vorhabenrealisierung

Grundlage für die Planung der Verkehrsanlagen sollte die RAST 06 -Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - sein.

Straßenplanung

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Bodendenkmale

Der Umgebungsschutz nach § 2 (3) für die im Nahbereich vorhandenen Denkmale ist zu beachten.

Baudenkmale Umgebungsschutz

Die Kubatur, die Materialität und die Farbigkeit sowie die Lage der Neubauten sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Nachweisführung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zwingend erforderlich.

Lärmschutz

Zum Schutz und zur Erhaltung von Einzelbäumen sind die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung“ (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18920 zu beachten.

Baumschutz

Bei Baumaßnahmen einschließlich der Leitungsverlegungen und Wegebau außerhalb

des Plangebietes sind im Umfeld stehende Gehölze und Vegetationsflächen nach RAS-LP 4, ZTV Baumpflege, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze und Randbiotope sind vor Ausführungsbeginn von der unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

Zum Schutz der Insektenfauna sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Insektenschutz

- Der Standort einer Leuchte sollte so gewählt werden, dass empfindliche Biotope nicht betroffen werden und das Licht eine minimale Reichweite hat
- So wenig Licht wie möglich, sowohl von der Anzahl der Leuchten als auch der Leistung
- Natriumdampflampen sollten gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden
- Die Leuchtgehäuse sollte dicht schließen und Licht nur in eine Richtung emittieren
- Der Betrieb der Leuchten sollte nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen (tages- und jahreszeitlich)
- Die Leuchten sollten möglichst niedrig installiert werden!

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grundwasser; Abwassereinleitung; Einbringen von festen Stoffen ins Grundwasser) bedürfen gemäß § 8 des WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Wasserschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Betriebsmittellager in Werkstätten, Ölheizungsanlagen) ist gemäß § 20 Abs. 1 BbgWG der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

Erdaufschlussarbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Dies trifft z.B. auf die Errichtung eines Brunnens, Tiefenbohrungen oder Baugruben zu.

Wasserhaltungen während der Bauzeit bedürfen gemäß § 8 und § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der behördlichen Erlaubnis. Diese sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde unter Angabe der abzuleitenden Mengen und Zeiträume zu beantragen.

Die Errichtung eines Kanalisationsnetzes zur Regenentwässerung bedarf gemäß § 71 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde.

Zwischen der Stadt Peitz und der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gab es zur vorliegenden Planung bereits ein Abstimmungsgespräch. In deren Ergebnis gab es zum Vorhaben grundsätzlich keine Einwände; das Vorhaben wird bei der Umsetzung der baulichen Maßnahme durch die zuständige Behörde begleitet.

Altlasten

Sollten sich bei der Umsetzung der Maßnahme Hinweise auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 (1) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

Gemäß der Einstufung und bei Beachtung der Vorgaben aus den Vollzugshinweisen zur Zuordnung von Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnisverordnung des Landes Brandenburg, Anhang IV, Tabelle 4 sind Bodenmaterialien nach den bisherigen Erkenntnissen in die Abfallschlüsselnummer (ASN) 170503* einzustufen und als gefährliche Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen.

Da hier bisher nur eine Mischprobe aus 5 Einzelproben des Gesamtgebietes analysiert wurde, ist zur repräsentativen Beurteilung der Bodenmaterialien bei der Baufeldfreimachung des Plangebietes eine abfall- und bodenschutzrechtliche Begleitung der Rückbau- und Beräumungsmaßnahmen vorzusehen. Hierzu ist vor Beginn der Maßnahmen eine Rücksprache mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße und der derzeit geltenden Satzung zur

Abfallentsorgung

Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße

Vom Zentraldienst der Polizei liegen zum Thema Kampfmittel folgende Hinweise vor.

Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche des B-Planes ergeben.

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungen und Anlagen der stadttechnischen Versorgung von unterschiedlichen Versorgungsträgern.

*Beachtung
Leitungsbestand*

Veränderungen am Bestand sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das bestehende ungenutzte Gewerbegrundstück soll zukünftig als Einzelhandelsstandort entwickelt werden. *Vorhaben*

Das Gebäude des Möbelmarktes wird nachgenutzt. Die übrigen Hallen und sonstigen baulichen Anlagen werden, wie ein Teil der Freiflächenbefestigungen, zurückgebaut.

Im Gegenzug werden einige neue Gebäude für den Handel errichtet.

Die Erschließung erfolgt wie bisher direkt von der angrenzenden Bundesstraße aus. *Erschließung*

Besonderheiten hinsichtlich eingesetzter Stoffe oder Techniken sind nicht zu beachten. *Umweltwirkungen*

Überwachungspflichtige Abfälle fallen bei der vorgesehenen Nutzung nicht an. Abwasser entsteht nur in Form von „normalem“ Schmutz- und von Niederschlagswasser (von den Dächern und von Verkehrsflächen) an.

Die Immissionssituation im Umfeld wird insbesondere durch den Lärm, der durch den Anliefer- und Parkverkehr verursacht wird, bestimmt. Andere Emissionen (Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, ...) sind bei Einzelhandelseinrichtungen in der Regel nicht relevant.

Besondere Risiken für Katastrophen, Unfälle oder Havarien sind nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten. Allerdings sind die Auswirkungen von Starkregen zu beachten.

Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Im B-Plan sind folgende Nutzungen festgesetzt.

Festsetzungen

- Nahversorgungszentrum incl. Parkplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Wasserfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.1.2 Umweltschutzziele

4.1.2.1 Fachgesetze

In folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier die Anwendung des UVP-Gesetzes.

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreini-

gungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – BImSchG) fordert den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinsam mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Ein besonderes Gewicht erhält der § 44 BNatSchG mit seinen artenschutzrechtlichen Verboten. Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen.

Im Folgenden werden die im Wesentlichen nur einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt, die im vorliegenden Fall von Belang sind. *Spezielle Belange*

Schutzgut Mensch

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

Orientierungswerte

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50 dB(A)	40 bzw. 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)	60 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	55 bzw. 50dB(A)
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)	45 bis. 65 dB(A)	35 bis. 65 dB(A)
Industriegebiete (GI)	keine Angabe	keine Angabe

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

Schutzgut Boden

Das Bundesbodenschutzgesetz soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herstellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten gefördert.

Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz regelt die Grundsätze zum Umgang mit dem Wasser. Darauf aufbauend wurden in den Ländern Landeswassergesetze erlassen, die das Bundesrecht untersetzen.

4.1.2.2 Schutzobjekte

Folgende Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind zu beachten.

Naturschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das NATURA 2000-Gebiet FFH-Gebiet „Spree“ (DE 3651303).

FFH-Gebiet

Die entlang des B-Plangebiets verlaufende Malxe ist im weiteren Verlauf sowohl flussaufwärts als auch flussabwärts Bestandteil des FFH-Gebiets „Spree“.

Gemäß Standard-Datenbogen handelt es sich u. a. um ein landesweit bedeutsames Fließgewässer mit herausragender Verbindungs- und Ausbreitungsfunktion für Fischotter, Biber und für zahlreiche Fischarten.

Der betreffende Gewässerabschnitt der Malxe im Innenstadtbereich von Peitz befindet sich somit in unmittelbarem Einflussbereich und ursächlichem Zusammenhang des anschließenden FFH-Gebietes.

Bei der Malxe handelt es sich einschließlich ihrer Uferbereiche um ein nach § 30 Abs. 1 BNatSchG geschütztes Biotop. Nach Abs. 2 sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Biotopschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes sind

Artenschutz

- die Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19 a bis 19 f Bundesnaturschutzgesetz in Brandenburg, insbesondere zu Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie vom 24.06.2000 (Amtsblatt Nr. 28 S. 358)
- die neunte Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Neunte Erhaltungszielverordnung- 9. ErhZV) vom 29. Juni 2017 (GVBl.II/17, [Nr. 35])

zu beachten.

In Bezug auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung bzw. die Umsetzung von Maßnahmen sind

Eingriffsregelung

- die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 -18 des brandenburgischen Naturschutzgesetzes (Stand April2009)
- der gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 - zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013)

zu beachten.

Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotope, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, geomorphologische Sonderformen mit Bedeutung als Zeuge erdgeschichtlicher Prozesse oder dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Sonstige

Folgernde Schutzobjekte nach dem Wasserrecht sind zu beachten.

Wasserrecht

Der Bereich des Vorhabens schließt Gewässerrandstreifen ein. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Gewässerrandstreifen

In Verbindung mit § 87 des BbgWG gilt mithin für Anlagen im 5 m Bereich an der Böschungskante die Genehmigungspflicht.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet, in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und keinem Hochwasserrisikobereich.

4.1.2.3 Fachpläne

Fachpläne nach dem Umweltrecht, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Fachpläne

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

Berücksichtigung

4.2 Umweltwirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme / Auswirkungen

4.2.1.1 Naturgüter

Der Begriff Fläche ist hier im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen.

Fläche

Im Anhang ist eine tabellarische Flächen- bzw. Überbauungsbilanz beigefügt.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich bereits um Siedlungsflächen. Außenbereichsflächen in Form von Wald oder Ackerflächen sind nicht betroffen.

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Boden

Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).

Daraus abgeleitet sind die Biotopbildungsfunktion, seine Regulierungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die Grundwasserschutzfunktion, die Abflussregulationsfunktion und nicht zuletzt seine Archivfunktion zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die weiteren Belange sind im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden der sachgerechte Umgang mit Abfällen und darüber hinaus die Sanierung von Altlasten zu nennen.

Vorbelastungen

Für den überplanten Standort sind im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (3) und § 30 (2) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 06.06.1997 zwei Standorte eingetragen.

Altlasten

Es handelt sich hierbei um eine ehemaligen Tuchfabrik, im 2. Weltkrieg Flugzeugbau Raspe & Co. später genutzt als Standort der Merkur Möbel GmbH Peitz (Alkat-Nr. 011971 1148).

Die Fläche ist als Verdachtsfläche für stofflich schädliche Bodenveränderung eingetragen.

Des Weiteren gibt es einen Eintrag für die ehemalige Tankstelle des ehemaligen Stadtbaubetriebes Peitz (011971 1152).

Kontaminierter Boden wurde nach den bisherigen Erkenntnissen im Zuge des Neubaus einer Möbelhalle im Jahre 1996 entnommen und entsorgt. Unterlagen zur Sanierung liegen der zuständigen Behörde leider nicht vor; die Eintragung im Altlastenkataster erfolgte als sanierter Altstandort.

sanierter Altstandort

Das Gebiet ist eiszeitlich geprägt. In den oberen Bodenschichten findet sich, teilweise unter humosen Ablagerungen, in bis ca. 1,9 m Tiefe Sand, schwach schluffig, schwach kiesig, schwach humos, teilweise mit eingelagerte Ziegel- und Betonbruchreste, z. T. auch Schlacke, locker gelagert.

Der Standort ist bereits relativ stark überbaut bzw. versiegelt und damit erheblich vorbelastet. Es herrschen keine natürlichen oder naturnahen Bodenverhältnisse.

Im Anhang ist eine tabellarische Flächen- bzw. Überbauungs- und Versiegelungsbilanz beigefügt.

*Auswirkungen
Fläche / Boden*

Auf Grund der Tatsache, dass mit der Planung ein bestehender Einzelhandels- bzw. Gewerbestandort nur umstrukturiert wird, ergeben sich hinsichtlich der Flächennutzung keine markanten Verschiebungen. Durch die Planung werden Flächen entsiegelt und im Gegenzug zusätzliche Flächen überbaut. In der Gesamtsicht entstehen, gemessen am Gesamtumfang der Maßnahme, nur geringe Veränderungen.

Trotz der Tatsache, dass der Standort bereits fast vollständig überbaut ist und dass keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr bestehen, sind die Beeinträchtigungen des Bodens dennoch erheblich.

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

*Vorbemerkungen
Lebensraum
Tiere und Pflanzen*

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst.

Biotoptypen

Das Plangebiet kann größtenteils dem Biotoptyp „Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsfläche, Gemeinbedarfsfläche in Betrieb“ (Code 12310) zugeordnet werden.

Daneben beanspruchen Verkehrsflächen in Form von Straßen (Code 12600) einen Teil.

Am nördlichen Rand und angrenzend ist die Malxe Bestandteil des Geltungsbereiches. Der künstliche Verlauf kann dem Biotoptyp „Bäche und kleine Flüsse“ (Code 01110) zugeordnet werden.

An der Malxe existiert kein Randstreifen. Im Gegenteil rücken die bebauten Flächen teilweise bis an die Böschung heran.

Im Südosten sind Teile der Fischerfestwiese Bestandteil des Geltungsbereiches. Sie sind als Biotoptyp „Parkanlage (Code 10101) einzustufen. Der Bereich macht rund 1/3 der Planfläche aus.

Im Plangebiet sind lt. Vermessung 58 Bäume unterschiedlicher Art und Qualität vorhanden.

Pflanzen

Der Großteil der vorhandenen Bäume fällt unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises.

Die Freiflächen auf dem Fischerfestgelände sind als Rasenfläche angelegt.

Die Planunterlage enthält eine Baumbilanz (Anhang), in der der Bestand dargestellt ist.

Hinsichtlich der am Standort vorkommenden Tierarten liegen folgende Ergebnisse vor. *Tiere*

Als einzige Besonderheit (sensible Art) brütete mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Waldkauz in der offenen Lagerhalle am Nordostrand des Gebiets. Die Jungvögel waren zu Untersuchungsbeginn allerdings schon ausgeflogen (nur Kotpuren deuten auf die Brut hin).

Als weitere sensible Brutvogelart wurde der Hausrotschwanz festgestellt.

Bei den Brutvögeln sind sonst keine sensiblen Gebäudebrüter (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge) festgestellt worden.

Für die Gehölzbestände wurden auch nur wenige und relativ häufige Arten nachgewiesen.

Potenziell kann in den vorhandenen Baumhöhlen der Star als Art der Roten Liste (gefährdet) vorkommen.

Es ist davon auszugehen, dass die Malxe Lebensraum für an das Wasser gebundene Arten, wie Amphibien aber auch für andere ist und dass der Wasserverlauf durch Wanderungen betroffen ist.

In mehreren Bäumen sind Fledermausquartiere nachgewiesen.

Auch im Ergebnis der Kontrolle der Gebäude wurden insgesamt an fünf Stellen Nachweise von Fledermäusen festgestellt, davon befinden sich drei Nachweise im und am dreistöckigen Gebäude an der B 168 (Cottbuser Straße).

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist der Bestand im Plangebiet, mit Ausnahme eines Teils des Baumbestandes, ohne Bedeutung.

Unter dem Begriff erfasst werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen. *Biologische Vielfalt*

Für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Standort auf Grund der innerörtlichen Lage ohne Bedeutung.

Durch die Abrissarbeiten am Gebäudebestand bzw. allgemein durch die Bautätigkeit und durch das Beseitigen von Gehölzen kann es zu Beeinträchtigungen der Tierwelt kommen. *Auswirkungen Lebensraum Tiere / Pflanzen*

Potenziell betroffen sind vor allem sowohl die am Standort brütenden Gebäude- bzw. Gehölz brütenden Vogelarten als auch Fledermäuse.

Während der Bauzeit besteht u. U. die erhöhte Gefahr, dass wandernde Amphibien getötet werden.

Unter der Voraussetzung, dass Nistmöglichkeiten in und an den Gebäuden vorhanden sind, kann nach der Fertigstellung der Standort allerdings wieder als Lebensraum der für die Siedlung typischen Arten dienen.

In den Gehölzbestand wird u. U. gravierend eingegriffen. Ersatz ist vor Ort nicht möglich, da die Fischerfestwiese aus funktionellen Gründen weitgehend baumfrei bleiben muss.

Dadurch, dass die Malxe mit der Realisierung des Planes einen Gewässerrandstreifen zugewiesen bekommt, ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen des konkreten Schutzzwecks bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets der Malxe durch den B-Plan nicht entstehen können. Im Gegenteil, ergeben sich Verbesserungen dadurch, dass die Verbindung zwischen den Teilflächen aufgewertet werden kann und dass eine ausreichende begrünte Pufferzone zwischen dem Wasserlauf und den Baugrundstücken entsteht.

Da der Uferbereich der Malxe zur Pflege frei gehalten werden soll, sind hier Pflanzmöglichkeiten nur vorhanden, wenn die Bewirtschaftung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.

Auf der einen Seite wird der Anteil an Grünfläche im Plangebiet durch weitere Überbauung reduziert. Auf der anderen Seite werden bisher bebaute Flächen in Grünfläche umgewandelt. Hinsichtlich des Schutzgutes entsteht in der Bilanz kein Flächenverlust, Erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauzeit als auch während der normalen Nutzung lassen sich grundsätzlich vermeiden.

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Wasser*

Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregulierungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.

Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Als Oberflächengewässer ist die das Gebiet tangierende Malxe, auch wenn sie hier eher als künstlicher schmaler Fluss verläuft, relevant. Die Malxe ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft. *Oberflächengewässer*

Die Malxe ist nach WRRL ein berichtspflichtiges Gewässer und vom Gewässertyp ein sand- und Wasserwirtschaft lehmgeprüfter Tieflandfluss.

Der ökologische Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt.

Für alle Maßnahmen, die das Gewässer betreffen, gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebotes der WRRL gemäß § 27 WHG (Bewirtschaftungsziele).

Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die geplanten Maßnahmen auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes des Gewässers nicht entgegenstehen.

Nach den bekannten Risikokarten befindet sich das Baugebiet außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Malxe.

Grundwasserstand ist für die Planung nur von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das der Fall ist. *Grundwasser*

Nach der Hydrologischen Karte von Brandenburg wird gem. Baugrundgutachten für das Baugebiet ein mittlerer Grundwasserleiter bei 59,0 – 60,0 m NN (gemäß den Grundwasserisolinien) angegeben.

Im Gutachten ist als Bemessungswasserstand für das Bauvorhaben ein höchster Grundwasserstand (HGW) angesetzt, der etwa im Bereich der derzeitigen Geländeoberfläche liegt.

Für das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet von erheblicher Bedeutung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ergeben sich geringe Veränderungen in Bezug auf die Malxe als Oberflächengewässer. Die Nutzung reicht auch in Zukunft nicht mehr direkt bis an das Gewässer. Die Vorgaben für den Gewässerschutzstreifen werden beachtet. *Auswirkungen Wasser*

Da der Standort weiterhin in dem Maße überbaut wird, wie bisher, ergeben sich hinsichtlich des Grundwassers keine Veränderungen.

Das Niederschlagswasser wird weiterhin auch in Zukunft direkt in die Vorflut eingeleitet. Eine Versickerung ist technisch nicht möglich. Das Einleitbauwerk wird erneuert und die Einleitbedingungen an die aktuellen Vorgaben angepasst. Potenziell ergeben sich durch das Modernisieren der Anlagen Verbesserungen.

Die Planung steht der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes des Gewässers nicht entgegen. Es wird ein Gewässerrandstreifen eingerichtet.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum andern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Landschaft

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

Da der Standort innerhalb der Siedlung liegt, spielt er für das Landschaftsbild keine Rolle.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Landschaft.

Auswirkungen

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

Klima

In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

Luft

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. Es dominieren südwestliche Winde.

Klimatische Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Luftbelastung sind keine erhöhten Belastungen am Standort bekannt.

Das Schutzgut Klima / Luft ist für die Umweltqualität des Areals von geringer Bedeutung.

Auf Grund der Tatsache, dass eine innerörtliche Fläche wieder belebt wird, ist davon auszugehen, dass es keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut geben wird.

Auswirkungen

Auf Grund der bestehenden Nutzung und Bebauung ist am Standort nicht von einer besonderen Ausprägung des Wirkungsgefüges zwischen den Naturgütern auszugehen.

Wirkungsgefüge

Erhebliche Auswirkungen auf die Beziehungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

4.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen.

Mensch

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu untersuchen.

Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Emissionen eine Rolle (siehe Schutzgut Klima Luft).

Der Standort ist Bestandteil des Siedlungsumfeldes der Bürger der Stadt Peitz. Für die Mitarbeiter der geplanten Handelsunternehmen wird der Bereich das Arbeitsumfeld sein.

Für den Menschen ist die Tatsache, dass der Standort einer nicht unerheblichen Vorbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße ausgesetzt ist, von Belang.

Im näheren Umfeld sind zwar nur vereinzelte Standorte besonders schutzbedürftiger Nutzungen lokalisiert (Wohnhaus Cottbuser Straße 4, Kleingärten und Einfamilienhäuser in der Siedlungsstraße), deren Schutzanspruch bedarf jedoch einer hinreichenden Prüfung und Nachweisführung im Verfahren.

Mit der nunmehr geplanten Einzelhandelsnutzung wird eine erhebliche Erweiterung und Forcierung dieser Nutzung angestrebt, die insbesondere hinsichtlich der Verkehrsfrequentierung einer Neubewertung bedarf.

*Auswirkungen
Mensch*

Zur Beschaffung des erforderlichen Abwägungsmaterials zum Thema Schallschutz wurde eine entsprechende Untersuchung eines Fachbüros erstellt.

*Schalltechnisches
Gutachten*

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass mit den erkennbaren Betriebs- und Nutzungszusammenhängen keine unzulässigen Störungen oder unzumutbaren Belästigungen auftreten, gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt.

Diese grundlegende Beurteilung bezieht sich auf den maßgeblichen Beurteilungsparameter Beurteilungspegel, welcher auch Maßstab im städtebaulichen Planverfahren ist.

Es ist deutlich zu machen, dass der in der nachgelagerten Objektplanungsebene zu führende Prognosenachweis nach TA Lärm diese hier nachgewiesenen Beurteilungspegel unterschreiten wird. Das ist darin begründet, dass anders als in der Bebauungsplanebene kein Worst-Case-Ansatz mehr zu Grunde zu legen ist, sondern auf den maßgeblichen Betrieb abzustellen ist.

Eine spätere Objektplanung hat aber auch ein Maximalpegelkriterium nach TA Lärm zu beachten. Die abschätzende Prognose zeigt, dass dieses Maximalpegelkriterium vor dem Wohngebäude Cottbuser Straße 4 (IP1) bei nächtlichen LKW-Vorbeifahrten geringfügig überschritten wird. Die Objektplanung kann diesen Konflikt lösbar gestalten:

- durch eine Lärmschutzwand (mögliche Anordnung siehe Gutachten: Quellenplan Anlage 1, Bild 3),
- indem keine nächtlichen Anlieferungen (Zeit bis 06.00 früh) notwendig werden,
- die Einfahrt nach Norden verschoben wird.

Insofern muss das Bebauungsplanverfahren keine Festsetzungen treffen, die auf eine diesbezügliche Konfliktbewältigung abzustellen haben. Eine hinweisliche Aufnahme wird aber empfohlen.

Aus den geführten Abschätzungen zum anlagenbezogenen Fahrverkehr im öffentlichen Straßenbereich (hier die Cottbuser Straße) ist auch ohne konkrete Nachweisführung erkennbar, dass die im Gutachten unter Pkt. 7.1 genannten Kriterien in ihrer Gesamtheit nicht erfüllt sind.

Anlagenbezogene Fahrverkehre erzeugen keine Verkehrslärmimmissionen, die einen immissionsschutzrechtlichen Handlungsbedarf erzeugen.

Die Berechnungsergebnisse bezüglich Gewerbelärms zeigen, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber sicher eingehalten wird.

Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum beträgt für Mischgebiete 45 dB(A). Dieser wird an den Immissionsorten ebenfalls eingehalten, da keine Nachtöffnungszeiten geplant sind.

Geringfügige Überschreitungen des nach TA Lärm zu beachtenden Maximalpegelkriteriums treten vor dem benachbarten Wohngebäude (IO1) nur auf, wenn eine nächtliche LKW-Vorbeifahrt (Anlieferung) stattfindet.

In der Objektplanungsebene ist die Einhaltung des vorgegebenen Emissionskontingentes für die Teilfläche TF1 gegenüber den Bezugsimmissionsorten IP4/IP5 nachzuweisen. Mit dieser Festsetzung wird der Bebauungsplan vollzugsfähig, indem in der Objektplanungsebene

- die Anordnung von abschirmenden Hindernissen,
- die Schalldämmung des Gebäudes nach Bedarf ausgelegt werden kann
- und organisatorische Maßnahmen zu geräuscherzeugenden Betriebsvorgängen im Freibereich möglich sind.

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind.

Kultur- und Sachgüter

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Zu beachtende Kulturgüter sind nicht bekannt. Als Sachgut ist die vorhandene Bebauung und Nutzung relevant.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Umnutzen und Revitalisieren des Standortes nicht zu erwarten. Kultur- und Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen

Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Wechselwirkungen

Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die Bodenverhältnisse des Gebietes sind z. B. zusammen mit den Grundwasserverhältnissen bestimmend für den Pflanzenwuchs, damit auch für die Tierwelt und insgesamt für die Qualität des Lebensraumes.

Hier bestimmt der oberflächennahe Grundwasserstand aber auch die Möglichkeit, der Niederschlagsentwässerung. Der bereits hohe Versiegelungsgrad führt zu einem schnellen Abfluss des Niederschlagswassers und reduziert die Grundwasserneubildung.

Damit besteht immer die Gefährdung anderer Schutzgüter durch mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Die Malxe als Gewässer ist im vorliegenden Fall für an das Wasser gebundene Arten der Verbindungskorridor zwischen den naturnahen Landschaftsarealen außerhalb von Peitz. Aktuell ist diese Funktion dadurch, dass der Uferbereich teilweise bebaut ist und dass kein Gewässerrandstreifen besteht, stark eingeschränkt.

Natürlich bestehen enge Wechselwirkungen zwischen dem Baumbestand und den an diese gebundene Arten (Vögel und z. T. Fledermäuse).

Im vorliegenden Fall sind weitere spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht bekannt.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind im Plangebiet mit der Realisierung nicht zu erwarten.

*Auswirkungen
Wechselwirkungen*

4.2.2 Prognose

4.2.2.1 Prognose bei Nicht-Durchführung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde mit großer Sicherheit der Standort in der derzeitigen Form nicht wieder in Nutzung gehen. Ein Rückbau der Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Gebäude würden sich durch Vandalismus in Ruinen verwandeln. Der Baumbestand würde erhalten bleiben. Auf den Freiflächen würden sich schrittweise Pioniergehölze ansiedeln.

4.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab.

Erhebliche (d. h. unzumutbare) nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.

Nachfolgend werden nur die Schutzgüter hervorgehoben, für die sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben.

Einzelheiten zu den Auswirkungen sind im Punkt „Bestandsaufnahme / Auswirkungen“ abgehandelt.

Die Veränderungen hinsichtlich der Größe der Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind in der Summe unerheblich.

*Beeinträchtigung
Schutzgut
Tiere, Pflanzen,
Lebensraum
Biologische Vielfalt*

Da die Eingriffe in den Baumbestand im Plangebiet bzw. seinem unmittelbaren Umfeld nicht kompensiert werden können, ergeben sich anlagebedingt dennoch erhebliche Veränderungen des Lebensraumes, die sich auch auf die biologische Vielfalt auswirken werden.

4.2.3 Maßnahmen

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot nicht generell in Frage gestellt. Es geht vielmehr darum zu prüfen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

4.2.3.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

In der Realisierungsphase sind u. U. Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Lärmschutzbauwerk im Bereich der Einfahrt), um die Orientierungswerte nachts einhalten zu können.

Schallschutz

Hinsichtlich der Schallauswirkungen aus dem Betrieb klimatechnischer Anlagen kommt das vorliegende Gutachten zu dem Schluss, dass auf Grund der technischen Möglichkeiten zum Schallschutz mögliche Konflikte in der nächsten Planungsebene lösbar sind.

Die konkreten bautechnischen Daten der ggf. erforderlichen Lärmschutzwand sind im Ergebnis eines erneuten Prognosenachweises auf Basis detaillierter Objektplanungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Sollte sich ein Bedarf ergeben, so lässt der B-Plan das Errichten einer Lärmschutzwand zu.

Hinsichtlich des Betriebes der klimatechnischen Anlagen kann der Gutachter aufgrund fehlender Objektplanungstiefe keine Aussagen zur Schallimmissionssituation treffen, weist aber darauf hin, dass durch technische Schallschutzmöglichkeiten potentielle Konflikte in der nächsten Planungsebene lösbar sind.

Die Gutachter-Empfehlung für die Objektplanung, dass "jede einzelne Anlage (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) so ausgelegt sein sollte, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für Mischgebiete (60 dB(A) bzw. 45 dB(A)) liegt" ist bei der Bauausführungsplanung zu beachten.

Diese Forderung kann mit Geräten nach fortschrittlichem Stand der Lärminderungstechnik ohne weiteres umgesetzt werden. Die Schalleistungspegel sollten bei diesen Anlagen etwa mit $L_w = 70$ dB(A) bemessen sein.

Zusätzlich zu den schon gewählten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, nämlich das Nachnutzen des vorhandenen Standortes, sind weitere sinnvolle Maßnahmen, die in den B-Plan als Festsetzung aufzunehmen sind, nicht erkennbar.

Eingriffsregelung

Der gegebenenfalls erhebliche Eingriff in den Baumbestand lässt sich ohne Aufgabe der Planungsziele im Geltungsbereich nicht reduzieren.

Baumschutz

Im B-Plan wird als Minderungsmaßnahme nur der Erhalt einer besonders wertvollen Eiche auf dem Fischerfestgelände festgesetzt.

Für die Festlichkeiten werden zusammenhängende Offenflächen benötigt, so dass jede verbindliche Regelung zum Baumerhalt im B-Plan die Nutzung des Geländes erschweren würde.

Allerdings können weitere wertvolle Bäume auf den Grünflächen aber auch auf den SO-Flächen u. U. erhalten bleiben. Die Entscheidung darüber wird aber in die Phase der Vorhabenplanung delegiert. Erst dort können alle Einzelheiten beachtet werden.

Der zusätzliche Erhalt von Bäumen kann auf der Grundlage der Gehölzschutzsatzung des Landkreises außerhalb des B-Planes durchgesetzt werden.

In Bezug auf die Malxe sind während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. stabile Bauzäune mindestens 5 m von der Uferkante entfernt) vorzunehmen. Nach Fertigstellung ist der Schutz des Uferbereiches durch geeignete Maßnahmen weiterhin zu gewährleisten.

Gewässerschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist eine Abriss- und Bauzeitenregelung das Mittel der Wahl, um Verstöße gegen den § 44 BNatSchG auszuschließen.

Artenschutz

Zum Schutz der Fledermäuse sollen Abrissarbeiten im November erfolgen. Später besteht die Gefahr dass "Winterquartiere" betroffen sein können. Im Oktober ist dagegen noch eine höhere Aktivität zu erwarten und es können, je nach Witterung, Balz- und Zugquartiere besetzt sein.

Sollten Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, sind diese vor der Fällung unbedingt noch einmal auf Fledermäuse zu überprüfen!

Für den Waldkauz, wie für die betroffenen und potenziell betroffenen Fledermäuse,

können die Verbotstatbestände abgewendet werden, indem Kästen als Ersatzmaßnahmen (CEF) angebracht werden. Für die Stare, falls Großbäume gefällt werden, ist das Installieren von Brutkästen ebenfalls eine geeignete Maßnahme, um Verstöße sicher zu vermeiden. .

Für die anderen wenigen Arten und Brutpaare sind keine Maßnahmen notwendig.

Die konkreten Maßnahmen können erst in zeitlicher Nähe zu den Eingriffen in Abstimmung mit der uNB bestimmt werden.

Grundsätzlich können die potenziellen Konflikte durch das Anbringen von Brut- bzw. Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder seinem nahen Umfeld ausgeräumt werden.

Solche Maßnahmen werden vertraglich abgesichert.

4.2.3.2 Ausgleich

Auszugleichen sind nur die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter ergeben.

Schutzgut Pflanzen

Im vorliegenden Fall ist der Verlust von Bäumen zu kompensieren.

Ein Ausgleich im Plangebiet ist auf der Eben des B-Planes durch das Festsetzen von Ersatzstandorten nicht möglich. Es liegen noch keine hinreichend konkreten Ausführungspläne vor, die sicherstellen, dass Leitungsführungen o. a. Belange dem nicht entgegenstehen.

Das schließt aber nicht aus, dass unter Beachtung der Maßnahmen im unterirdischen Bauraum im Plangebiet Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Umsetzung ist erst mit der Vorhabenplanung konkretisierbar.

Aus diesen Gründen wird im B-Plan bei der Sicherung der Ersatzflächen von einem „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen. D. h. alle Bäume, die nicht als zu erhaltend festgesetzt sind, wären im Extremfall zu ersetzen.

Auf der Basis der Gehölzschutzverordnung erfolgt der Ersatz auf externen Flächen, die die Stadt im Bereich Malxebogen zur Verfügung stellt.

Dazu stehen Rückbauflächen aus dem Stadtumbau zur Verfügung. Insgesamt können rund 60 Bäume im Bereich der Juri-Gagarin-Straße neu gepflanzt werden.



Bereich für Ersatzpflanzungen

Die Kompensation für die zusätzliche Versiegelung von Flächen kann wirkungsvoll nur

Schutzgut Boden

durch eine gleichwertige Entsiegelung erfolgen. Im Geltungsbereich stehen hierfür keine weiteren Flächen zu Verfügung.

Im Rahmen des Stadtbbaus wurden im Stadtgebiet allerdings umfangreich befestigte Flächen zurückgebaut. Der Ausgleich ist also bereits erfolgt.

4.2.4 Alternativen

Sinnvolle grundsätzliche Alternativen sind nicht erkennbar, da das Ertüchtigen der bestehenden Brache nur am Standort auf den verfügbaren Flächen möglich ist.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren

Es liegt bisher eine „vorläufige Konfliktbewertung“ hinsichtlich der Schallimmissionen vor.

Ergebnis ist ein genannter „worst-case“ Ansatz der Schallauswirkungen durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr, den Parkverkehr, den Anlieferverkehr und die Geräuschemission des Freilagers/Lagerfläche der BHG.

Zum Schutzgut Boden kann die vorliegende „Baugrunderkundung und Gründungsberatung“ herangezogen werden.

Die Methoden der Untersuchungen sind in dem Gutachten dargestellt.

Zur Altlastensituation liegen eine schriftliche Auskunft der zuständigen Behörde des Landkreises und eine „Erstgefährdungsabschätzung auf dem Betriebsgelände des Bauhofes Peitz“ vor.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung liegt eine vorläufige „Zuarbeit zum B-Plan“ vor.

Auf der Basis der bekannten Randbedingungen wurde untersucht, ob die gesetzliche Forderung nach einer Versickerung vor Ort erfüllbar ist.

Zum Untersuchungsgegenstand Artenschutz liegt eine „Begutachtung der Gebäude und des Baumbestandes auf dem Gelände des geplanten Malxe-Center in Peitz auf das Vorkommen von Fledermäusen 2018“ vor.

Die Methoden der Untersuchungen sind in dem Beitrag dargestellt.

Bei den Untersuchungen wurde auch der Bestand an Brutvögeln abgeschätzt.

Da für weitere Gutachten und Fachbeiträge kein Bedarf gesehen wird, sind technische Verfahren nicht zu beschreiben.

Weitere Informationen zur Umweltsituation wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die entsprechenden Unterlagen sind den B-Plan-Unterlagen beigelegt.

4.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Als Überwachungsmaßnahme ist eine Herstellungskontrolle für die zu pflanzenden Ersatz-Bäume erforderlich. *Herstellungskontrolle*

Diese erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Stadt.

Nach einer angemessenen Zeitspanne (sinnvoll vor Ende der Gewährleistungsfrist) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle für die Pflanzung erforderlich. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

4.3.3 Zusammenfassung

Das Grundversorgungszentrum von Peitz soll an die sich ständig verändernden Bedingungen angepasst werden. Für die ortsansässige BHG soll ein für die Kunden

besserer Standort gefunden werden.

Dazu wird ein bisheriger Gewerbestandort unmittelbar südlich des Stadtzentrums revitalisiert.

Dazu werden die nicht mehr erforderlichen Gewerbebauten abgerissen und durch neue Zweckbauten ersetzt. Der bisherige Möbelmarkt wird nachgenutzt.

Ein Teil des bisherigen Fischerfestgeländes wird in den Einzelhandelsstandort integriert. Im Gegenzug werden bisher überbaute Flächen entsiegelt und als Grünfläche dem Park zugeordnet.

Da die Maßnahmen keine Außenbereichsflächen beanspruchen und auch der Überbauungsgrad nicht verändert wird, ergeben sich für alle wesentlichen Schutzgüter, mit Ausnahme des Baumbestandes, keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Das betrifft auch die Schallimmissionen. Mit entsprechenden Maßnahmen in der Planung kann das Einhalten der einschlägigen Orientierungswerte auch für ein „Worst-Case-Szenario“ gesichert werden.

Die erforderliche Kompensation für den zu beseitigenden Baumbestand wird außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtgebiet auf Rückbauflächen realisiert.

5 Auswirkungen

Da das Plangebiet außerhalb eines Zentralen Ortes liegt, kann eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung nur dann festgestellt werden, wenn in dem konkreten Fall die Bedingungen aus den Zielen Z 4.7 Abs. 5 und Abs. 6 LEP B-B nachweislich erfüllt sind. *Ziele Raumordnung*

Die Festsetzungen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel im SO1 entsprechen dem Z 4.7 Abs. 6 LEP B-B. Verkaufsflächengröße, Sortimentsbeschränkung und Lage im Stadtgebiet erfüllen die Ausnahmeregelungen aus diesem Ziel der Raumordnung.

Die beabsichtigte Ansiedlung der BHG mit seinem Bau- und Gartenmarktsortiment wird aus raumordnerischer Sicht als Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes betrachtet, der außerhalb Zentraler Orte grundsätzlich im Widerspruch zu Z 4.7 Abs. 1 LEP B-B steht.

Nur unter Anwendung der Ausnahmeregelung von Z 4.7 Abs. 5 LEP B-B ist die Ansiedlung der BHG nach Schließung des Merkur Möbelmarktes am Standort Malxe-Center möglich.

Nach Z 4.7 Abs. 5 LEP B-B darf die geplante BHG die (bauordnungsrechtlich) genehmigte Verkaufsfläche des Merkur Möbelmarktes sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht überschreiten.

Diese Bedingung ist vorliegend erfüllt.

Der bisherige Möbelmarkt „Merkur“ ist mit folgenden Flächen genehmigt worden

- Bruttofläche gesamt 6158,54 m² (davon EG 3079,27 m²)
- Hauptnutzfläche (netto) 4999,58 m² (davon EG 2630,19 m²)

Eine Verkaufsfläche ist in der Genehmigung nicht ausgewiesen. Die angegebene Netto-Hauptnutzfläche kann hier allerdings praktisch mit der Verkaufsfläche gleichgesetzt werden.

Die für die BHG festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 3.400 m² liegt deutlich unter der ursprünglich genehmigten Größe von rund 5000 m². ^

Die Größe der Verkaufsfläche der BHG überschreitet nicht die des bisher am Standort ansässigen im rechtlichen Sinn großflächigen Möbelmarktes.

Bei der Sondergebietsplanung mit den einzelnen Teil-Sondergebieten (SO 1 bis SO 4) und den einzelnen Baukörpern handelt es sich nicht um eine Funktionseinheit oder ein Einkaufszentrum im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung, sondern um die Ansammlung von mehreren baulich und funktional eigenständigen Betrieben.

Maximal zwei Betriebe sind großflächig.

Das sind ein Nahversorger im SO 1 und ein Betrieb mit einem Bau- und Gartenmarktsortiment im SO 3. Hierhin soll die bereits ortsansässige BHG umgesiedelt werden.

In der Teilfläche SO 3 sind dagegen großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche größer als 800 m² mit der entsprechenden Festsetzung ausgeschlossen.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze*

Der Entwurf des LEP HR ist als Grundsatz der Raumordnung ebenfalls zu beachten.

Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007

- Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung

sind offensichtlich beachtet. Das ist mit den vorliegenden Untersuchungen nachgewiesen.

Da es sich hier nicht um eine neue Siedlungsflächenentwicklung, sondern um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, steht das Vorhaben auch der Forderung der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte nicht entgegen. *LEP HR*

Damit auch der LEP HR berücksichtigt, der außerhalb Zentraler Orte neue bzw. gegenüber dem LEP B-B geänderte Regelungen für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen vorsieht.

Die Lage des innerhalb des nach Bundesberggesetz (BBergG) erteilten Erlaubnisfeldes Lübben steht der Planumsetzung nicht entgegen. *Bergrecht*

Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Für die Erlaubnis sind Hauptbetriebspläne zugelassen worden (§ 52 BBergG). Auf deren Basis finden derzeit in Krugau (Ortsteil der Gemeinde Märkische Heide) und in Guhlen (Ortsteil der Gemeinde Schwielochsee) Aufsuchungstätigkeiten statt.

Für die Stadt existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

Entwicklung aus dem FNP

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde zu entwickeln.

Die Vorschrift § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB lässt eine Ausnahme von der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung zu.

Wenn ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist und die städtebauliche Ordnung einen FNP auch nicht erforderlich macht, muss der B-Plan nicht aus einem FNP entwickelt werden.

Entsprechende Voraussetzungen liegen vor.

- das Planvorhaben betrifft eine bereits bebaute ursprünglich gewerblich genutzte Fläche
- das Vorhaben betrifft nur einen kleinen Teil des Gemeindegebietes
- die Grundzüge der Bodennutzung des Gemeindegebietes werden deshalb durch den B-Plan nicht geändert.

Die bisherige Nutzung (Gewerbe und Handel) ist mit der geplanten vergleichbar. Auch der Handel ist eine (wenn auch spezielle Gewerbenutzung).

Neue Siedlungsflächen außerhalb des Innenbereiches der Stadt werden nicht in An-

spruch genommen. werden

Aus den o. a. Gründen kann der B-Plan als selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. *selbstständiger Bebauungsplan*

Die im B-Plan festzulegende Baugrenze ist um rund 10 m von der Böschungsoberkante der Malxe zurückgesetzt. *Gewässerunterhaltung*

Für den geplanten die Malxe begleitenden Weg wird die Mitbenutzung durch schweres Gerät (Bagger, Lkw.) für die Gewässerunterhaltung im Rahmen der Vorhabenplanung gewährleistet.

Die Gestaltung des Uferstreifens, einschließlich der Gehölzpflanzungen wird mit dem unterhaltungspflichtigen Gewässerverband abgestimmt.

Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers im Interesse der Gewässerunterhaltung gemäß § 84 BbgWG wird hingewiesen. Die Errichtung von Anlagen an Gewässern bedarf gemäß § 36 WHG in Verbindung mit § 87 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Der am Gewässer geplante Weg muss so angelegt werden, dass eine gelegentlich teilweise Mitnutzung durch Fahrzeuge der Gewässerunterhaltung möglich wird.

Im ASB wurden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen, soweit erforderlich, für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

geprüft (siehe ASB S. 5).

Im ASB ist klargestellt, dass das Vorhandensein geschützter Lebensstätten nicht generell ausgeschlossen werden kann, aber er stellt auch klar, dass Verstöße nicht zwingend erfolgen müssen.

In der Zusammenfassung (S. 23) kommt der ASB zu folgendem Ergebnis:

Einer Realisierung des Vorhabens stehen grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht überwindbar sind. Bei der Realisierung sind aber bestimmte Prämissen einzuhalten.

Der Begriff „bestimmte Prämissen sind einzuhalten“ bezieht sich auf die Planungsebene Vorhabenplanung nicht auf den B-Plan, wie der nachfolgende Text im ASB auf Seite 23 klar herausstellt.

Geschützte Lebensstätten werden also nicht in unzulässiger Weise überplant, da es eindeutig Möglichkeiten der Überwindung gibt.

Das betrifft auch die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Der B-Plan ist also vollziehbar.

Seiner Umsetzung stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand dauerhaft keine zwingenden Vollzugshindernisse entgegen.

Im vorliegenden Fall ist das Durchführen von CEF-Maßnahmen zwar keine zwingende Voraussetzung für die Planumsetzung, allerdings können Maßnahmen bei der Umsetzung erforderlich werden.

Das geht aus dem Artenschutzfachbeitrag (ASB) klar hervor.

Hinsichtlich der nicht grundsätzlich auszuschließenden Konflikte mit der Fledermauspopulation wird gem. Fachbeitrag eine so genannte „Bauzeitenregelung“ als ausreichend angesehen.

Das Anbringen von Quartieren in Form von „Kästen“ ist im ASB als Lösung dargestellt, falls bei der Realisierung von Vorhaben konkret der Waldkauz, der Star oder die Fledermaus betroffen sein sollten.

Unabhängig davon wird das vorsorgliche Anbringen von Kästen für Stare, den Waldkauz und für Fledermäuse im Durchführungsvertrag geregelt. Einzelheiten werden mit der uNB abgestimmt.

Die Malxe ist außerhalb des Plangebietes und seines Einwirkungsbereiches als FFH-Gebiet festgesetzt. *FFH-Gebiet*

Eine Verträglichkeitsprüfung ist nur dann erforderlich, wenn erhebliche Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Im vorliegenden Fall können erhebliche Beeinträchtigungen eindeutig ausgeschlossen werden. *Gewässerrandstreifen*

Aktuell grenzt das Baugebiet zum Teil mit den bebauten Flächen unmittelbar direkt an die Oberkante der Böschung des Gewässers an.

Die Qualität des Gewässers als Lebensraum ist dadurch beeinträchtigt. Das ist mit großer Wahrscheinlichkeit auch der Grund, warum nicht der gesamte Gewässerverlauf unter Schutz steht.

Zukünftig wird der Gewässerrandstreifen entlang der Malxe gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erweitert. Es sind also keine Verschlechterungen, sondern Verbesserungen für die Funktionen zu erwarten.

Die Gestaltung des Gewässerrandstreifens wird, soweit die Anforderungen an die Gewässerunterhaltung und die geplante Nutzung als Wegeverbindung nicht entgegenstehen, im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Ziel einer größtmöglichen Naturnähe in Abstimmung mit der uNB festgelegt.

Regelungen im B-Plan zur Detailgestaltung (von Pflanzqualitäten bis hin zu Arten und Standorten) sind nicht erforderlich, da es sich nicht um eine Ausgleichsmaßnahme sondern um eine Aufwertung handelt.

Aktuell wird der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers direkt in die Malxe eingeleitet. *Gewässerverschmutzung*

Die technischen Anlagen zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Malxe werden unter Beachtung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen neu gestaltet.

Dabei wird sichergestellt, dass ein Nährstoffeintrag oder andere chemische Veränderungen und somit eine Veränderung der Wasserchemie, die Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen können, ausgeschlossen werden.

Gegenüber dem Ist-Zustand wird es also zu keinen Verschlechterungen der Gewässerqualität kommen.

Der Ausgleich für die maximal zu erwartenden Baumfällungen (Schutzgut Pflanzen) wurde konkret ermittelt. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen zur Verfügung und sind gesichert. *Gehölzschutz
Schutzgut Pflanzen*

Der zu erhaltende und der nicht zu erhaltende Baumbestand ist in den Unterlagen dargestellt.

Der B-Plan geht also davon aus, dass erst im Rahmen der Vorhabenplanung, mit Vorlage der entsprechenden Planunterlagen, konkrete Entscheidungen hinsichtlich der zu fällenden Bäume auf der Grundlage der Baumschutzverordnung erforderlich werden.

Erst bei in dieser Phase kann der tatsächlich erforderliche Umfang der Eingriffe und der Kompensation bestimmt werden.

Im B-Plan kann unter Beachtung der Tatsache, dass es nicht möglich ist, abschließend die Gehölze zu bestimmen, die zu einem nicht bestimmbareren späteren Zeitpunkt der Realisierung unter eine wie auch immer geartete Gehölzschutzsatzung fallen, keine abschließende Bilanz der zwingend zu beseitigenden Gehölze erstellt werden.

Angebote für den Extremfall, d. h. einen erforderlichen vollständigen Ausgleich, hat die Stadt auf tatsächlich verfügbaren Flächen unterbreitet.

Lediglich für die Gehölze, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zum gegebenen Zeitpunkt eine Beseitigung erforderlich.

Das vorliegende Schallgutachten kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Schluss.

Es ist zusammenzufassen, dass der im Rahmen einer Angebotsplanung aufgestellte Bebauungsplan mit seinen inhaltlichen und adäquaten Vorgaben zur Lösung der erkannten immissionsschutzrechtlichen Konflikte ohne Defizit vollzugsfähig ist.

Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens geprüfte Nutzungsvariante ist als Worst-Case-Prüfung durchgeführt worden.

Zu den angenommenen Nutzungsvorgängen gibt es keine Alternativen, welche die im Gutachten ausgewiesene Lärmimmissionssituation verschlechtern können. Das betrifft insbesondere:

- *die Anordnung der Grundstückszufahrt und die Lage der Stellplätze*
- *die zulässige Gebäudeanordnung auf Grund der Baufensterausweisung*
- *die Anordnung der Anlieferzonen entfernt von Wohnbauten*
- *die Vorgaben von höchstzulässigen Geräuschemissionen aus technischen Anlagen, deren Standorte mit dem ausgewiesenen Baufenster festgelegt sind.*

Um die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Cottbuser Straße auch künftig zu gewährleisten, wird die vorhandene Zufahrt zum Planungsgebiet neu eingeordnet. *Verkehr*

Es wird in Abstimmung mit dem Baulastträger und den für die Sicherheit zuständigen Behörden eine Linksabbiegespur auf der Bundesstraße eingerichtet.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes unterhalb des südwestlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes (VLP) Cottbus-Drewitz ergeben sich weder für den Luftverkehr noch für andere Belange Auswirkungen.

Eine Berührung von zivilen luftrechtlichen Belangen nicht zu erwarten, da die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen nicht überschritten werden.

Die Bauleitplanung ist kein Mittel, um Unternehmen vor wirtschaftlicher Konkurrenz zu schützen. *Private Belange*

Der „Einzelhandels-Altstandort“ an der Gubener Straße ist nicht Gegenstand des B-Planes. Die bauplanungsrechtliche Situation der entsprechenden Grundstücke wird nicht beeinflusst.

Der jeweilige Eigentümer ist durch den B-Plan nicht gehindert, weiterhin im Rahmen des bestehenden B-Planes einen Markt zu betreiben.

Die Interessen des unmittelbar benachbarten Wohngrundstücks sind beachtet. Die bestehende Zufahrt über das Plangebiet wird erhalten. Das Grundstück wird zu Schutz angepflanzt.

Der Zuschnitt des Fischerfestgeländes wird durch die Planung verbessert. *Fischerfestgelände*

In der Bilanz wird die Fläche zwar reduziert, aber dadurch, dass ein Teil der Fläche des SO-Gebietes für das Fischerfest mit genutzt werden kann, wird die verfügbare Fläche nicht verringert.

Die Erreichbarkeit des Festgeländes wird verbessert und klar geregelt. Das betrifft auch die Versorgung mit Strom.

Einzelheiten werden vertraglich geregelt und bei der Vorhabenplanung für die Freiflächen beachtet (keine störenden Gehölze).

Der Pflegeaufwand für das Fischerfestgelände kann reduziert werden.

6 Anhang

Flächenbilanz

Flächen-Kategorie	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz (ha)
Gewerbe / Handel (teilw. brach)	1,98	0,00	-1,98
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	0,00	2,00	2,00
Grünfläche (Fischerfestwiese / Uferpromenade)	0,75	0,55	-0,20
Verkehr	0,02	0,21	0,19
Gewässer	0,05	0,05	0,00
Summe	2,80	2,80	0,00

Bestand



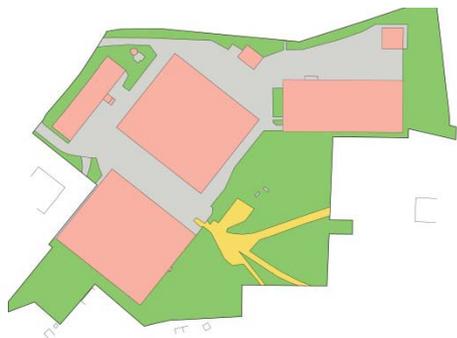
Planung



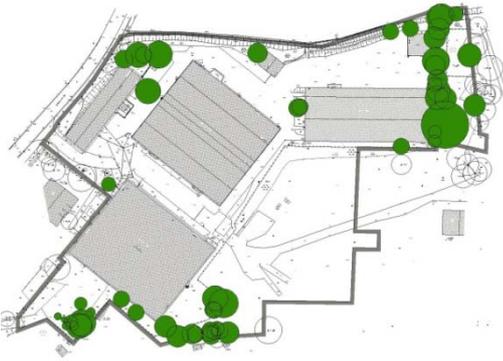
Überbauungsbilanz

Flächen-Kategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche Bestand (ha)	unversiegelte Fläche Planung (ha)	überbaute Fläche Bestand (ha)	unversiegelte Fläche Planung (ha)	überbaute Fläche
Summe	1,65	1,15	2,03	0,77	+0,38
Überbauungsgrad	60%	40%	72%	28%	+12%

Ist-Zustand

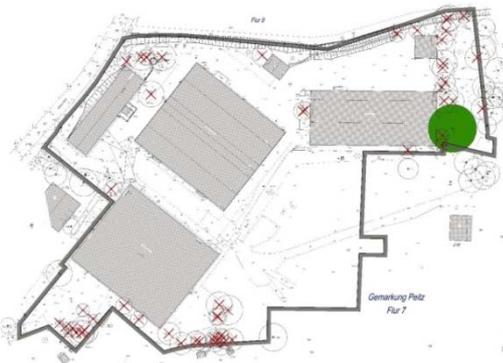


Baumbilanz



Baumbestand

**56 Bäume
im Plangebiet**



Baumbilanz

**maximal 55 Bäume Abgang
mindestens 1 Baum Erhalt
im Plangebiet**



*Externe Ausgleichsfläche
Baumersatz*

Pflanzliste

(Gehölze gebietsheimischer Herkunft)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea s.l.</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus Hybriden agg.</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina agg.</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa agg.</i>
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica agg.</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra agg.</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Hohe Weide	<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Bastard-Ulme	<i>Ulmus x hollandica</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Rechtsgrundlagen

(Auszug Stand Februar 2019)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254 (Nr. 43)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22])
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)
LEP B-B	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])	
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])