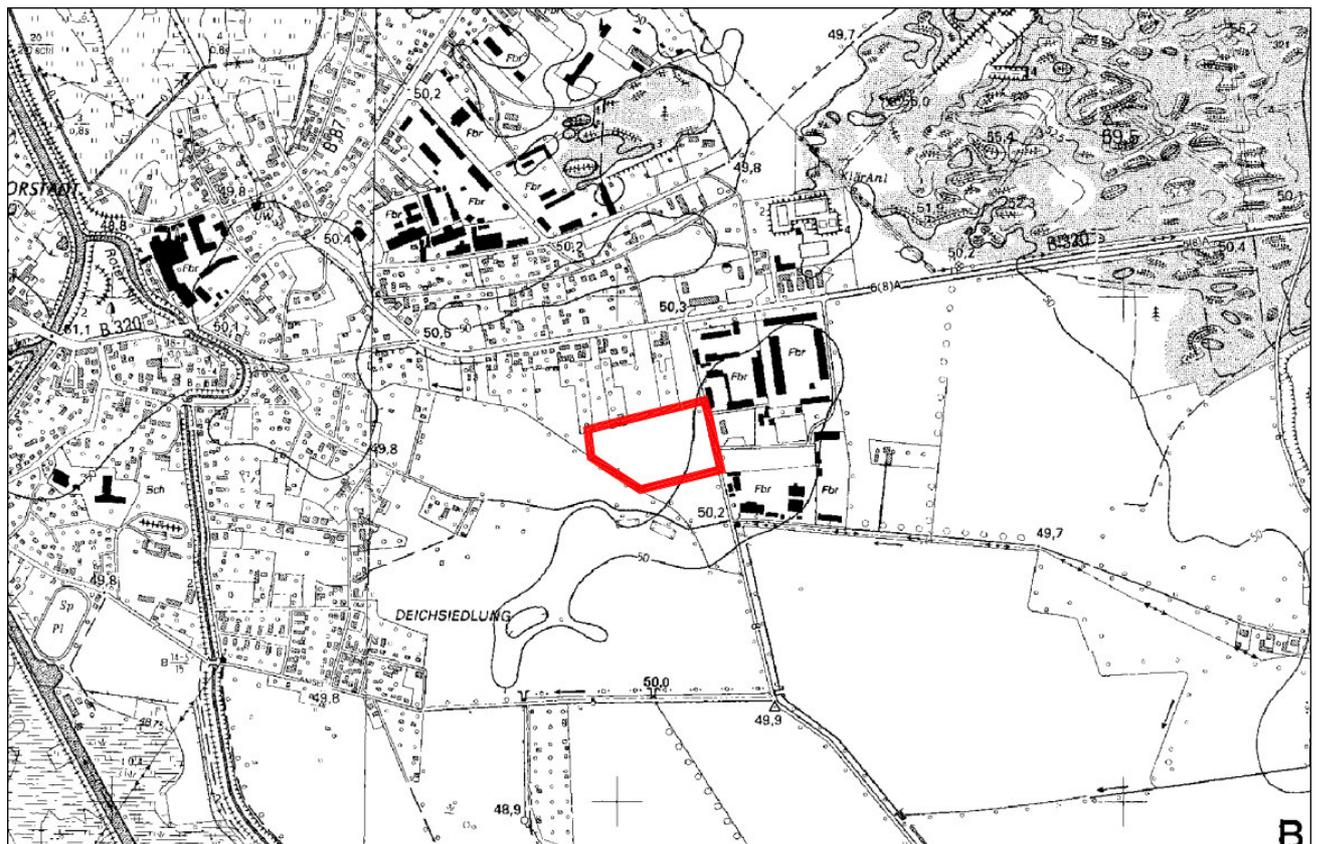


Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 26 „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“

für das Grundstück Postbautenstraße 20



Lübben (Spreewald), Dezember 2020

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Kurfürstenstraße 33
10785 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

I	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
2	Plangebiet	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Bestand, Ausgangssituation	8
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich und angrenzende Umgebung	8
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	9
2.2.3	Verkehrerschließung	9
2.2.4	Technische Infrastruktur / Leitungen	10
2.2.5	Soziale Infrastruktur	10
2.2.6	Wasser / Geologie / Altlasten / Kampfmittel	11
2.2.7	Ökologie, Freiflächen, Artenschutz	11
2.2.8	Denkmalschutz	11
2.3	Planerische Grundlagen	11
2.3.1	Gemeinsame Landesplanung	11
2.3.2	Regionalplanung	16
2.3.3	Flächennutzungsplan	17
2.3.4	Landschaftsplan	17
2.3.5	Klarstellungssatzung	18
2.3.6	Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht	18
2.3.7	Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Lübben (Spreewald)	18
2.3.8	Bestehendes Baurecht	21
2.3.9	Planungsrecht im Umfeld	22
2.3.10	Baumschutzverordnung	23
2.3.11	Stellplatzsatzung	23
2.3.12	Sonstige planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen	23
2.3.13	Einzelhandelsgutachten	24
II	PLANINHALT	27
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans	27
2	Wesentlicher Planinhalt	27
2.1	Art der baulichen Nutzung	28
2.2	Maß der baulichen Nutzung	32
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	35
2.4	Verkehrsflächen, Stellplätze	35
2.5	Immissionsschutz	37
2.6	Grünfestsetzungen	41
2.7	Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO	43
2.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	44
2.9	Städtebaulicher Vertrag	44
2.10	Flächenbilanz	45

III	UMWELTBERICHT	46
1	Einleitung	46
1.1	Lage des Plangebiets	46
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	46
1.3	Bedarf an Grund und Boden	47
1.4	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie der Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden	48
1.4.1	Gesetze und Verordnungen	48
1.4.2	Übergeordnete Pläne und Fachpläne	52
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)	53
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	53
2.1.2	Schutzgut biologische Vielfalt	58
2.1.3	Natura 2000-Gebiete	58
2.1.4	Schutzgut Fläche	59
2.1.5	Schutzgut Boden	59
2.1.6	Schutzgut Wasser	60
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft	61
2.1.8	Bestehende Wirkgefüge	62
2.1.9	Schutzgut Landschaft	62
2.1.10	Schutzgut Mensch und Bevölkerung	63
2.1.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	64
2.1.12	Abwasser und Abfallentsorgung	64
2.1.13	Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	64
2.1.14	Landschaftspläne und sonstige Pläne	64
2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	65
2.2.1	Prognose der Wirkfaktoren	65
2.2.2	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete	65
2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	66
2.2.4	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	66
2.2.5	Auswirkungen auf die Fläche	66
2.2.6	Auswirkungen auf den Boden	67
2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	67
2.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	67
2.2.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge	67
2.2.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	67
2.2.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung	68
2.2.12	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	68
2.2.13	Auswirkung auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	69
2.2.14	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	69
2.2.15	Auswirkungen auf Landschaftspläne und sonstige Pläne	69
2.2.16	Auswirkungen auf das Biosphärenreservat „Spreewald“	69

2.2.17	Erhebliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der festgesetzten Nutzungen	69
2.2.18	Angaben zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	69
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	71
2.4	Eingriffsbeurteilung	73
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	74
3	Zusätzliche Angaben	74
3.1	Beschreibung der verwendeten Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	74
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	75
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	75
4.1	Ziele des Bebauungsplans	75
4.2	Derzeitiger Umweltzustand	75
4.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands	77
4.4	Fazit	78
5	Verwendete Quellen	78
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	80
1	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	80
2	Auswirkungen auf die Umwelt	80
3	Auswirkungen auf den Verkehr	81
4	Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen	81
5	Ordnungsmaßnahmen	81
6	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt und die Finanzplanung	82
7	Auswirkungen auf Private	82
V	VERFAHREN	84
1	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	84
2	Anfrage nach den Erfordernissen der Raumordnung	84
3	Zustimmungsverfahren Landschaftsschutzgebiet	84
4	Aufstellungsbeschluss	84
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	85
6	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	89
7	Erneute Anfrage nach den Erfordernissen der Raumordnung	106
8	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	107

9	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	118
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	138
VII	ANLAGEN	139
1	Biotoptypenkartierung	139
2	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 des UVPG	140

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 beabsichtigt die Umgestaltung des Einzelhandelsstandortes. In dem vorhandenen Gebäude, das derzeit von einem Baumarkt und einem Verbrauchermarkt genutzt wird, soll der Verbrauchermarkt deutlich vergrößert werden. Die Flächen für den Baumarkt werden entsprechend verkleinert.

Die Umbaumaßnahmen finden im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes statt. Nach außen wird im Wesentlichen die Umgestaltung des Eingangsbereichs sichtbar sein. Die Außenanlagen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Beete, bepflanzte Bereiche) bleiben ebenfalls nahezu unverändert, da die bislang geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 umgesetzt wurden und wesentliche Veränderungen daran nicht erfolgen sollen. Nähere Details über die geplanten Baumaßnahmen können dem Kapitel II 1 „Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans“ (S. 27) entnommen werden.

Unabhängig von den seitens des Eigentümers geplanten Umbaumaßnahmen beabsichtigt die Stadt Lübben (Spreewald) seit längerer Zeit die Verbreiterung der angrenzenden Postbautenstraße. Die Straße, die im Bestand nur unzureichend ausgebaut ist (u.a. fehlende Gehwege), soll ihrer Funktion als Sammelstraße entsprechend auf eine zukünftige Gesamtbreite von insgesamt 12,25 m erweitert werden. Es soll ausreichend Raum für den Fuß- und Radverkehr und eine Entwässerungsmulde geschaffen werden. Gegenwärtig ist die Straßenverkehrsfläche nur ca. 10 m breit. Der Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 hat frühzeitig seine Bereitschaft zur Abgabe der erforderlichen Fläche signalisiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes gegenwärtig planungsrechtlich nicht zulässig ist. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist derzeit nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Handelspark Ost“ der Stadt Lübben (Spreewald) aus dem Jahre 1993 zu beurteilen. Die damaligen Festsetzungen dienten der Realisierung eines Verbrauchermarktes und eines Baumarkts (inkl. Gartencenter). Nach den damaligen Festsetzungen ist die zulässige Bruttofläche des Verbrauchermarktes auf 2.500 m² beschränkt. Der Verbrauchermarkt kann daher nicht beliebig erweitert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch in Bezug auf die Eindeutigkeit der geplanten Verbreiterung der Postbautenstraße erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 3 stellte zwar die Postbautenstraße bereits mit seitlichem Geh- und Radweg dar. Aufgrund fehlender Vermaßung blieb jedoch unklar, wo die genaue Grenze zwischen der öffentlichen Straße und dem privaten Grundstück verläuft.

Da der Einzelhandel seit Jahren einer deutlichen Dynamik unterliegt und dem Standort Postbautenstraße im städtischen Zentren- und Einzelhandelskonzept eine wichtige, auch künftig zu erhaltende Rolle im Einzelhandelsgefüge der Stadt zugewiesen wird, wird der Bebauungsplan als sog. „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Das städtische Zentren- und Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Standortbereich Postbautenstraße verschiedene Entwicklungsoptionen: Denkbar sind sowohl die Ansiedlung von Nahversorgern als auch die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Anbietern (z. B. Bau- und /oder Möbelmärkte).

Wäre – wie von Grundstückseigentümer zunächst beantragt – ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden, könnte dieser Bebauungsplan nur das konkret beantragte Bauprojekt zulassen. Eine Anpassung veränderte wirtschaftliche und städtebauliche Rahmenbedingungen wäre kaum möglich.

Da der Gebäudeumbau ein Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² beinhaltet, sind die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Bezug auf

solche Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Der Bebauungsplan wurde daher im „Regelverfahren“ aufgestellt; es wurde ein Umweltbericht erstellt.

2 Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet liegt ca. 1,5 km östlich des Stadtzentrums und besteht aus dem Grundstück Postbautenstraße 20.

Im Norden grenzen Grundstücke an, die ebenfalls durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Auf den Grundstücken Postbautenstraße 14 und 15 sind ein Schuhmarkt (Reno) und ein Textilmarkt (Takko) ansässig. Diese Grundstücke verfügen über keinen eigenen Anschluss an die angrenzende Postbautenstraße; die Erschließung dieser Betriebe erfolgt über das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans.

Ebenfalls im Norden grenzen auch Wohngrundstücke an das Plangebiet an, die derzeit über die Lieberoser Straße erschlossen werden.

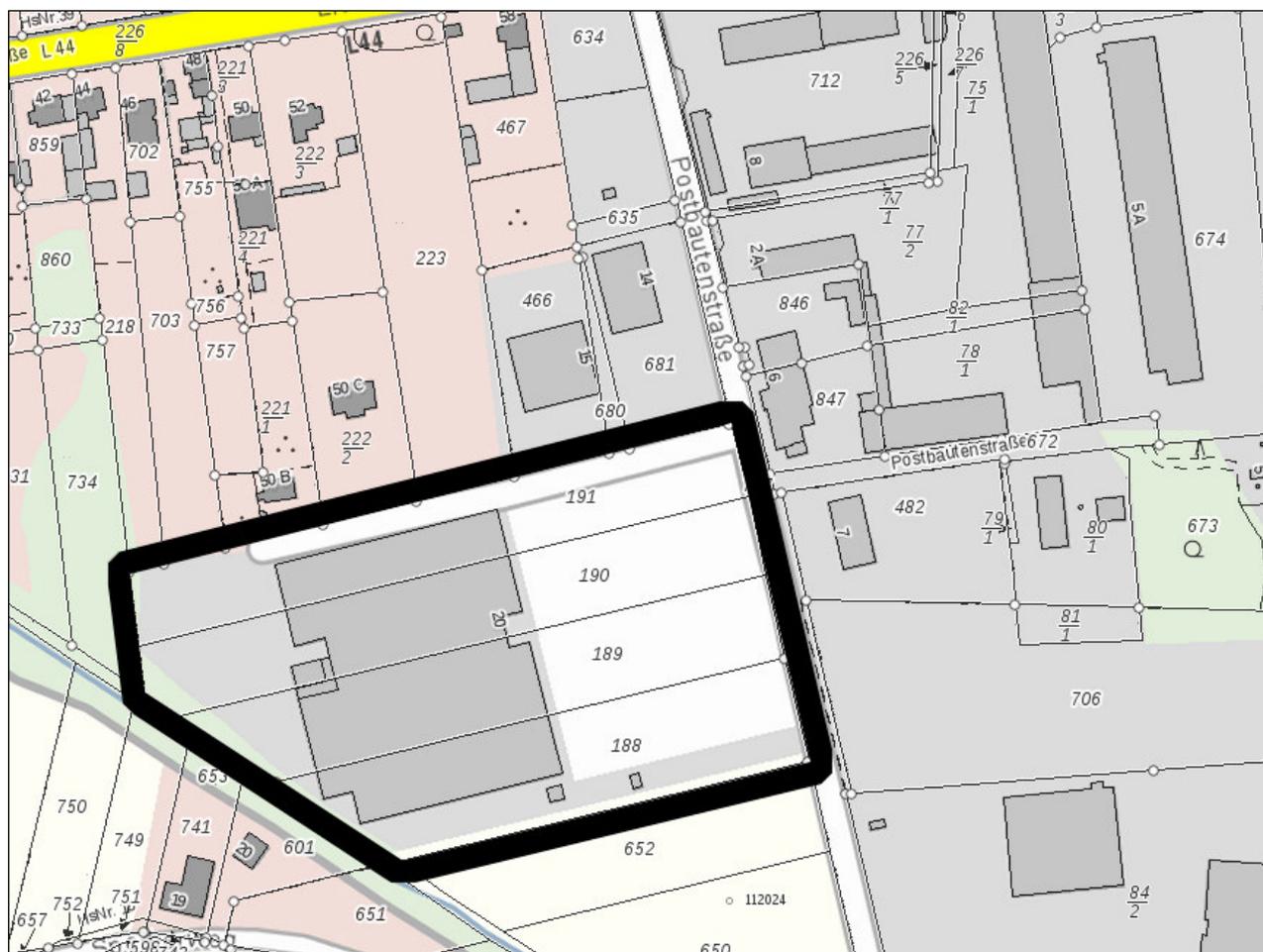
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Postbautenstraße sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig (z. B. Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald RVS, Containerhersteller), die z. T. ihre Produkte auch an den Endverbraucher verkaufen (z. B. Fleischerei Rubel). Eine Teilfläche des gegenwärtig unbebauten Flurstück 706 wurde Ende 2017 durch den damaligen Eigentümer (Stadt Lübben) als Gewerbegrundstück verkauft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand will sich hier ein KFZ-Betrieb ansiedeln.

Im Süden grenzt eine brachliegende Fläche an das Plangebiet an.

Im Westen grenzen zunächst baumbestandene Flächen sowie der Bettelgraben (z. T. auch als Deichsiedlungsgraben bezeichnet) an den Geltungsbereich, dahinter folgen Wohngrundstücke.



Ungefähre Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Stadt Lübben (Spreewald)



Geltungsbereich und die nähere Umgebung

2.2 Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich und angrenzende Umgebung

Bestand im Geltungsbereich

Auf dem Grundstück Postbautenstraße 20 befindet sich ein ca. 90 x 90 m großes Einzelhandelsgebäude, das durch einen Verbrauchermarkt (Marktkauf) sowie durch einen Baumarkt (Toom) genutzt wird. An der südlichen und westlichen Gebäudeseite befinden sich verschiedene Funktionsflächen (z. B. Lager, Anlieferung, Entsorgung).

Das Gebäude wurde überwiegend eingeschossig mit einem Flachdach errichtet. Lediglich am Eingangsbereich ist ein kleiner Teil des Gebäudes mehrgeschossig und mit einem Satteldach errichtet worden.

Das Gebäude ist ca. 90 m von der Postbautenstraße entfernt. Der Raum zwischen Straße und Gebäude wird durch eine Stellplatzanlage mit ca. 300 Stellplätzen eingenommen. Die Stellplatzanlage ist durch Beete und Gehölzpflanzungen gegliedert. Sie wird über zwei Zufahrtbereiche an der Postbautenstraße erschlossen. Über die Stellplatzanlage werden auch die nördlich angrenzenden Einzelhandels-Grundstücke (Reno und Takko) erschlossen.

Das Grundstück wird gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den benachbarten Grundstücken durch Bepflanzungen abgegrenzt.

Im westlichen Grundstücksteil, zwischen der Anlieferungszone und dem Graben, wurde ein naturnahes Wasserbecken angelegt, das u. a. als Regenrückhaltebecken dient. Der Wasserstand

des Beckens ist von den Niederschlägen abhängig. Das Becken ist von Gehölzen umgeben. Nähere Informationen über die Vegetation im Plangebiet können dem Umweltbericht entnommen werden (Kap. III 2.1.1 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“, S. 53). Die im Untersuchungsbereich erfassten Biotoptypen sind zudem in den Anlagen der Begründung zeichnerisch dargestellt (Kap. VII 1 „Biotoptypenkartierung“, S. 139).

Angrenzende Umgebung

Die nördlich angrenzenden Grundstücke Postbautenstraße 14 und 15 werden durch zwei Einzelhandelsbetriebe – Schuhmarkt Reno und Modemarkt Takko – genutzt. Diese Betriebe verfügen über keine eigene Zufahrt zur Postbautenstraße, sie werden über das Plangebiet erschlossen.

An die Einzelhändler Reno und Takko grenzen in Richtung Westen Wohngrundstücke an, die gegenwärtig über die Lieberoser Straße erschlossen werden. Langfristig sollen die Grundstücke auch über eine parallel zur Lieberoser Straße verlaufende Verkehrsfläche erschlossen werden. Der genaue Verlauf dieser Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzt. Aufgrund der großen Grundstückstiefe von ca. 175 m sind die Grundstücke nicht nur entlang der Lieberoser Straße, sondern auch rückwärtig z. T. in mehreren Reihen bebaut. Nicht alle Grundstücke bzw. Grundstücksteile entlang der Lieberoser Straße werden zum Wohnen genutzt. Einige Flächen werden auch noch landwirtschaftlich (z. B. als Wiese) genutzt.

Nahe der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Bettelgraben, dessen Uferböschung mit Gehölzen bewachsen ist. Der Bettelgraben ist wasserrechtlich als „Gewässer zweiter Ordnung“ zu klassifizieren.

Am gegenüberliegenden Ufer des Bettelgrabens befinden sich teils mit Wohngebäuden bebaute, teils unbebaute Grundstücke. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über den nicht ausgebauten Sperberweg.

Im Süden grenzt eine brachliegende Fläche an das Plangebiet an, die seit einigen Jahren der Sukzession überlassen ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Postbautenstraße sind verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden. Hier befindet sich u. a. der Betriebshof der regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald (RVS), eine Schlachtereierei sowie ein Hersteller von Containern. Eine Teilfläche eines unbebauten Grundstücks (Flurstück 706) wurde Ende 2017 von der Stadt Lübben als Gewerbegrundstück verkauft. Hier will sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein KFZ-Betrieb ansiedeln.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 188, 189, 190 und 191 der Flur 28, Gemarkung Lübben. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers.

2.2.3 Verkehrserschließung

Straßen, öffentliche Verkehrsmittel

Das Plangebiet wird über die direkt angrenzende Postbautenstraße erschlossen. Diese Straße erfüllt keine überörtliche Verkehrsfunktion, sie hat allerdings als Sammelstraße für die umgebenden Gebiete eine gewisse Bedeutung und bindet das Plangebiet an die ca. 200 m entfernte Landesstraße L 44 (Lieberoser Straße) an. Über die L 44 kann die ca. 1 km nordwestlich befindliche Bundesstraße B 87 erreicht werden, die zur Innenstadt Lübbens sowie zur Autobahn A 13 (Anschlussstelle Duben) und zur B 115, Richtung Golßen und Baruth, führt.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Lieberoser Straße betrug im Jahr 2010 ca. 4.299 Kfz¹. Im Rahmen der Bundeszählung 2015² reduzierte sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf 3.735 Kfz. Im Rahmen der Verkehrsprognose für das Jahr 2025³ wird von einer Steigerung des Verkehrs auf ca. 5.000 – 6.000 Kfz an Werktagen ausgegangen.

Die angrenzende Postbautenstraße verbindet die Stadt Lübben (Spreewald) mit dem ca. 1,5 km entfernten Reha-Zentrum (Postbautenstraße 50). Über einen nicht ausgebauten Abzweig (Falkenweg) können auch Siedlung und Deponie Ratsvorwerk erreicht werden.

Über den ca. 3,5 km entfernten Bahnhof Lübben ist ein regelmäßiger Anschluss an das Schienennetz gegeben.

Die nächste Bushaltestelle liegt direkt an der Postbautenstraße.

Rad- und Fußwege

Der nahe des Geltungsbereiches gelegene Abschnitt der Postbautenstraße ist im aktuellen Lübbener Rad- und Fußwegekonzept⁴, das am 15.12.2016 von der StVV beschlossen wurde, weder Bestandteil des Hauptnetzes noch des Parallelnetzes. Die Postbautenstraße wird erst südlich der Kreuzung Dammstraße als Teil des Hauptnetzes dargestellt. Hier verlaufen die Radfernwege „Gurkenradweg“ und „Spreeradweg“.

Entlang der Postbautenstraße sind gegenwärtig keine Rad- und Fußwege vorhanden. Fußgänger und Fahrradfahrer müssen die Fahrbahn oder die unbefestigten Seitenstreifen benutzen. Um diesen Zustand zu ändern, soll die Breite der Postbautenstraße von gegenwärtig ca. 10 m auf ca. 12,25 m erhöht werden.

2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Das Plangebiet ist vollständig an alle erforderlichen technischen Medien zur Ver- und Entsorgung (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) angeschlossen. Die Leitungen verlaufen in der Postbautenstraße. Von dort aus zweigen die jeweiligen Hausanschlüsse ab.

2.2.5 Soziale Infrastruktur

Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich auf der Schlossinsel, ca. 1,5 km westlich des Geltungsbereichs.

Die nächste Schule sowie die nächstgelegene Kita befinden sich im Dreilindenweg, ca. 1 km vom Plangebiet entfernt.

In einer Entfernung von ca. 1 km befindet sich an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße ein Sportplatz.

Ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt liegt die Reha-Klinik Lübben.

Aufgrund der Entfernungen zu den nächstgelegenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wirkt sich der Einzelhandelsstandort nicht nachteilig auf den Betrieb der Einrichtungen – z. B. durch Schallemissionen – aus.

1 Verkehrsstärkenkarte, Erfassungsjahr 2010, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Stand 12/2012.

2 Siehe Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, 25.07.2017.

3 Anlage 3 zur Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen, Stand 08.04.2011.

4 Lübben barrierefrei – Integriertes Fuß- und Radwegekonzept, Stand November 2016.

2.2.6 Wasser / Geologie / Altlasten / Kampfmittel

Informationen über die o. g. Themen können dem Umweltbericht entnommen werden. Relevant sind die folgenden Kapitel:

III 2.1.5 „Schutzgut Boden“ (S. 59)

III 2.1.6 „Schutzgut Wasser“ (S. 60)

2.2.7 Ökologie, Freiflächen, Artenschutz

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde am 06.05.2016 eine Begehung des Plangebiets durchgeführt. Die Ergebnisse können dem Umweltbericht entnommen werden (Kap. III 2.1.1 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“, (S. 53). Die im Untersuchungsbereich erfassten Biotoptypen sind zudem in den Anlagen der Begründung zeichnerisch dargestellt (Kap. VII 1 „Biotoptypenkartierung“, S. 139).

2.2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt. Die nächsten Bau- und Bodendenkmäler sind nahe der Innenstadt zu finden, ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

2.3 Planerische Grundlagen

2.3.1 Gemeinsame Landesplanung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf nachfolgenden Planungsebenen. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießen. Im vorliegenden Fall wird ein bereits bebautes Grundstück umgenutzt. Die o. g. Grundsätze der Raumordnung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁵ ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der während der überwiegenden Bearbeitungszeit des Bebauungsplans die regionalplanerische Beurteilungsgrundlage war, abgelöst worden. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 16.08.2018 auf Grundlage des LEP B-B mitgeteilt, dass die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (vgl. Kap. V.7). Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nochmals beteiligt und hat die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung erneut bestätigt (Stellungnahme vom 20.03.2019). Die Aussagen des LEP B-B, die der Zielmitteilung der Landesplanung und dem Einzelhandelsgutachten zugrunde liegen, können weiterhin als Grundlage verwendet werden, da der LEP HR für den Geltungsbereich im Grundsatz gleiche Planungsziele

⁵ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35/2019 vom 13.05.2019).

verfolgt. Eine erneute Abfrage nach der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und eine Anpassung des Gutachtens⁶ waren daher nicht erforderlich.

Zunächst der LEP B-B und später der LEP HR wurden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. mit § 4 Abs. 1 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in Abwägungsentscheidungen berücksichtigt.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), Nebenkarte zur Festlegungskarte, wird die Stadt Lübben als Mittelzentrum (Ziel 3.6) dargestellt. Zudem liegt Lübben im Kreuzungspunkt von großräumigen und überregionalen Straßenverbindungen (Z 7.2), von Nordwest nach Südost quert eine großräumige und überregionale Schienenverbindung (Z 7.2) das Siedlungsgebiet. Die westlich des Plangebiets gelegene Spree sowie deren Uferbereiche werden in der Festlegungskarte als Teil des „Freiraumverbundes“ (Ziel 6.2) dargestellt. Ein Risikobereich Hochwasser wird im LEP HR nicht mehr dargestellt.

Die Planung führt nicht dazu, dass Teile des Freiraumverbundes in Anspruch genommen werden. Die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des LEP HR werden beachtet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die raumordnerischen Anforderungen bezüglich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO relevant:

Zunächst ist das Konzentrationsgebot (Ziel Z 2.6) zu beachten. Hiernach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Zentralen Orten zulässig. Da die Stadt Lübben im LEP HR weiterhin als Mittelzentrum – und damit als Zentraler Ort – dargestellt ist, wird dieses Ziel der Raumordnung in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Schutz benachbarter Zentren wird durch das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gewährleistet (Ziel Z 2.7). Hiernach dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen die Entwicklung und Funktionsfähigkeit von bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereichen nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Gegenüber der bisherigen Formulierung des raumordnerischen Beeinträchtigungsgebots im LEP B-B hat sich die Formulierung dieses Ziels nun dahingehend geändert, dass nun keine *wesentliche* Beeinträchtigung gegeben sein darf. Damit ist dieses raumordnerische Ziel künftig weniger strikt formuliert als noch im LEP B-B. Die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens, dass das raumordnerische Beeinträchtigungsgebot des LEP B-B berücksichtigt wird, lassen sich somit auch auf den LEP HR übertragen.

Das Kongruenzgebot war im LEP B-B noch als Ziel der Raumordnung formuliert. Im LEP HR taucht es lediglich als Grundsatz G 2.8. auf. Aufgrund dieser Änderung ist das Kongruenzgebot künftig weniger strikt zu befolgen. Zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen in ihrer Dimensionierung der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Die Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes ist bei der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in einem Mittelzentrum in der Regel auszuschließen, wenn der zu erwartende sortimentsbezogene Umsatz bei zentrenrelevanten aber nicht nahversorgungsrelevanten sowie bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der jeweils entsprechenden Kaufkraft im zentralen Verflechtungsbereich entspricht. Die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens, dass das Kongruenzgebot des LEP B-B berücksichtigt wird, lassen sich daher ebenfalls auf den LEP HR übertragen.

Eine wesentliche Änderung bezüglich der raumordnerischen Bewertung von Einzelhandelsbetrieben stellt das Integrationsgebot (Ziel Z 2.13) dar, d. h. die Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Zentralen Orten. Im LEP B-B war das Integrationsgebot noch als Grundsatz der Raumordnung formuliert; nun stellt es ein Ziel der Raumordnung dar. Gemäß Z 2.13 (1) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zunächst einmal nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Gemäß Z 2.13 (2) können großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für

⁶ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 (Abl./05, [38], S. 946), Nr. 4. „Erneute Anfrage“

zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet. Da in Zentralen Orten mehrere Bereiche für die Nahversorgung in Betracht kommen können, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung dort auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

In Z 2.10 wird der Umgang mit vorhandenen genehmigten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen festgelegt, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, Z 2.8 oder Z 2.9 stehen. Diese können verändert werden, wenn sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Anteile der Verkaufsfläche für das nahversorgungsrelevante und das sonstige zentrenrelevante Sortiment nicht erhöht wird.

Die Stadt hat ein Einzelhandelsgutachten⁷ beauftragt (vgl. Kap. 2.3.13), das die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Erweiterung des Verbrauchermarktes auf seine Verträglichkeit hin geprüft hat. Dabei wurde auch die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gutachterlich bewertet, noch auf Basis des LEP B-B. Bei der raumordnerischen Beurteilung von Vorhaben ist zudem das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen. Dieses legt zum einen den zentralen Versorgungsbereich „Lübben Innenstadt“ fest und zum anderen die „Lübbener Liste“, diese definiert für die Stadt Lübben (Spreewald), welche Sortimente ortstypisch als nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant anzusehen sind.

Zunächst ist zu erwähnen, dass bei der Beauftragung des Gutachtens zunächst ein Verbrauchermarkt mit einer 5.900 m² großen Verkaufsfläche geplant war, in dem ca. 26 % sog. „Randsortimente“ angeboten werden sollten. Zwischenzeitlich wurde die geplante Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf 5.000 m² abgesenkt; der Anteil von nicht nahversorgungsrelevantem Sortimenten liegt nur noch bei 25 %, der des zentrenrelevanten Randsortiments wurde zusätzlich sortimentspezifisch beschränkt.

Die Verkleinerung des Verbrauchermarktes um 900 m² VKF ging mit der Planung einer Fläche für nicht-zentrenrelevante Nutzungen (z. B. Bau- und Möbelmarkt) einher. Die bisher am Standort vorhandene Verkaufsfläche von 4.650 m² in diesem Segment wird dabei deutlich abgesenkt, künftig sind Anbieter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig.

Die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2016 lagen bezüglich des Verbrauchermarktes insofern „auf der sicheren Seite“, da eine „worst-case“-Situation abgebildet wurde. Entsprechend der geänderten planungsrechtlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsprognose sowie der Ziele des zwischenzeitlich beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Lübben 2030 wurde das Einzelhandelsgutachten im Jahr 2019 neu aufgestellt.

Im Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Funktionen von zentralen Orten innerhalb und außerhalb der Stadt Lübben verursacht werden. „Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.“⁸

Da der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) zum Zeitpunkt der Neuaufstellung der Auswirkungsanalyse noch nicht in Kraft getreten war, wurden gutachterlich die Ziele und Grundsätze des Entwurfs des LEP HR, Stand 29.01.2019) geprüft.

Ergebnis der gutachterlichen Prüfung des Konzentrationsgebotes (LEP HR Ziel Z 2.6)⁹:

Da die Stadt Lübben im LEP HR weiterhin als Mittelzentrum – und damit als Zentraler Ort – dargestellt ist, ist die gutachterlich Feststellung übertragbar, dass die vorliegende Planung diesem Ziel der Raumordnung entspricht.

7 Auswirkungenanalyse für die Erweiterung / Umstrukturierung des Verbrauchermarktes in Lübben (Spreewald), Postbautenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, 12.05.2016, neu aufgestellt 03.07.2019, S. 57 ff.

8 Auswirkungenanalyse für die Erweiterung / Umstrukturierung des Verbrauchermarktes in Lübben (Spreewald), Postbautenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, 03.07.2019, S. 84 und Kap. 6.2.4.

9 ebenda, S. 57.

Ergebnis der gutachterlichen Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot (LEP HR Ziel 2.7)¹⁰:

Der nächstgelegene benachbarte Zentrale Ort ist Lübbenau, ca. 10 km entfernt. Durch ein Einzelhandelsgutachten wurde ermittelt, dass die Vergrößerung des Verbrauchermarktes voraussichtlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgungsstruktur in Lübbenau haben wird. Um mögliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu untersuchen, wurden neben Lübbenau auch die benachbarten Orte Luckau, Dahme / Mark, Golßen, Burg (Spreewald), Baruth / Mark und Beeskow im Rahmen des Gutachtens untersucht. Darüber hinaus war auch die Nahversorgungsstruktur in Lübben Gegenstand der Prüfungen. Es konnte festgestellt werden, dass bei der Vergrößerung des bestehenden Verbrauchermarktes keine negativen Auswirkungen im Lübbener Umland sowie innerhalb Lübbens zu befürchten sind.

Ergebnis der gutachterlichen Prüfung des Kongruenzgebots (LEP-HR Grundsatz 2.8)¹¹:

Durch das Einzelhandelsgutachten wurde ermittelt, dass sich im Falle der Erweiterung des Verbrauchermarktes der Einzugsbereich des Vorhabens zwar über den zugeordneten Versorgungsbereich bzw. den zugeordneten Mittelbereich erstreckt, die sortimentsbezogenen Umsätze jedoch unterhalb der vorhandenen Kaufkraft liegen. Somit liegt kein Verstoß gegen den Grundsatz 2.8 vor.

Im Falle der Errichtung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist ebenfalls davon auszugehen, dass es keine relevante Verschiebung innerhalb der vorhandenen Kaufkraft gibt. Im Vergleich mit dem bisher ansässigen großflächigen TOOM-Baumarkt wird der Standort Postbautenstraße in diesem Segment eine deutlich geringere Rolle spielen. Andere Standorte können die freiwerdende Kaufkraft aufnehmen. Dies dürfte aus Sicht der Raumordnung unproblematisch sein.

Ergebnis der gutachterlichen Prüfung des Grundsatzes der Beschränkung der sortiments-spezifischen Kaufkraftbindung (LEP-HR Grundsatz 2.11)¹²:

Der Verbrauchermarkt darf nach seiner Erweiterung maximal 25% der Kaufkraft im Bezugsraum, d. h. dem Mittelbereich, für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment) abschöpfen. Die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes lässt erwarten, dass rund 16% der sortiments-spezifischen Kaufkraft im Bezugsraum gebunden werden. Die Planung ist somit kongruent zum Grundsatz 2.11.

Das Ergebnis der gutachterlichen Prüfung des Integrationsgebotes (LEP HR, Ziel 2.13)¹³:

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lübben ist lediglich das Innenstadtzentrum als „zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt. Das geplante Vorhaben liegt folglich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn sie ganz überwiegend der Nahversorgung dienen. Gutachterlich wird festgestellt, dass die Planung nicht dem Integrationsgebot entspricht. Folgende Begründungen werden in die Abwägung eingestellt:

Bezüglich der Erweiterung des Verbrauchermarktes ist zunächst anzuführen, dass das Mittelzentrum Lübben aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion nicht nur das eigene Stadtgebiet mit Waren versorgen soll, sondern auch das Umland. Zur Gewährleistung einer vollumfänglichen Nahversorgung sollte ein vielfältiger Branchenmix zur Verfügung stehen, zu dem neben Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern (VK bis ca. 1.500 m²) auch größere Betriebsformen (z. B. Verbrauchermärkte) zählen.

Aufgrund der großen Verkaufsfläche und den daraus resultierenden Anforderungen an die Zahl der Stellplätze kann ein Verbrauchermarkt nicht innerhalb des städtischen Kernbereichs in Lübben

¹⁰ Auswirkungenanalyse für die Erweiterung / Umstrukturierung des Verbrauchermarktes in Lübben (Spreewald), Postbautenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, 03.07.2019, S. 57/58 und Kap. 6.2-6.4.

¹¹ Ebenda, S. 58/59.

¹² Ebenda, S. 60

¹³ Ebenda, S. 59/60.

angesiedelt werden. Gemäß des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist im Innenstadtbereich lediglich eine größere Potenzialfläche nördlich des Ernst-von-Houwald-Damms vorhanden. Dieses private Grundstück wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt, Ansiedlungsinteressen von Einzelhandelsbetreibern an diesem Standort waren bislang nicht erfolgreich. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches steht somit keine geeignete Fläche für die Errichtung eines Verbrauchermarkts zur Verfügung.

In der Innenstadt ist es zudem aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur, der denkmalschutzrechtlichen Restriktionen und der vorhandenen Bebauung faktisch nahezu ausgeschlossen, dass mehrere benachbarte Grundstücke zusammengelegt und für einen Verbrauchermarkt genutzt werden können.

Zudem lässt sich ein Verbrauchermarkt auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgrund der sehr engen Verzahnung mit Wohngebäuden nur sehr schwer in das dicht bebaute Umfeld der Innenstadt integrieren.

Das Ziel 2.13 (1) kann zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Lübben wie aufgezeigt nicht eingehalten werden. Da aus raumordnerischer Sicht ein Verbrauchermarkt innerhalb eines Mittelzentrums allerdings richtig angesiedelt ist, wird im vorliegenden Fall von der prioritär geforderten Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich abgewichen. Anzumerken ist, dass auch im benachbarten Mittelzentrum Lübbenau der dort angesiedelte Verbrauchermarkt (Kaufland) außerhalb eines „städtischen Kernbereichs“ liegt.

Gemäß Ziel 2.13 (2) darf ein Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entwickelt werden, sofern es die folgenden Vorgaben erfüllt:

- a) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.
- b) Da in Zentralen Orten mehrere Bereiche für die Nahversorgung in Betracht kommen können, sind dort auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung zulässig. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, sofern auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben zum Integrationsgebot werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung 1.1 sichergestellt.

Zum Schutz der Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs wird für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment der Anteil des zentrenrelevanten Sortiments an der Verkaufsfläche auf maximal 10 % beschränkt. Zudem sollen auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, ergänzend erfolgt hier eine sortimentsspezifische Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen. Aufgrund der räumlichen Lage des Standorts „Postbautenstraße“, der gemäß des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als überwiegend städtebaulich integriert bezeichnet wird, kann der Verbrauchermarkt auch die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen. Auch das Integrationsgebot kann somit als erfüllt angesehen werden. Da das bislang geltende Planungsrecht (vgl. Kap. I.2.3.8) eine entsprechende sortimentsspezifische Beschränkung der Verkaufsflächen nicht vorsieht, trägt der vorliegende Bebauungsplan zur besseren Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bei.

Das Ziel 2.13 (1) (Integrationsgebot) wendet sich nur an Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, hier beschränkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 800 m², sind daher nicht gesondert zu prüfen.

Da das Planvorhaben nicht im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, Z 2.8 oder Z 2.9 steht, kommt Z 2.10 nicht zur Anwendung.

Weitere Informationen zu den wesentlichen Inhalten des Einzelhandelsgutachten können dem Kapitel I 2.3.13 „Einzelhandelsgutachten“ entnommen werden.

2.3.2 Regionalplanung

Die Aussagen des sachlichen Teilregionalplans I "Zentralörtliche Gliederung" (genehmigt am 28.04.1997) sind zwischenzeitlich nicht mehr gültig: Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurden die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar. Der LEP B-B wurde inzwischen durch der LEP HR abgelöst und trifft nunmehr bezüglich der zentralörtlichen Gliederung abschließende Regelungen. Näheres zur zentralörtlichen Gliederung kann dem Kapitel I 2.3.1 „Gemeinsame Landesplanung“ (S. 11) entnommen werden.

Der sachliche Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" wurde am 27.08.1998 genehmigt. Dieser Teilregionalplan ist das raumordnerische Instrument zur Steuerung des Abbaus von Kiesen, Sanden, Tonen, Torf und Hartgesteinen in der Region. Die Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplanes II legt für das Stadtgebiet Lübben (Spreewald) und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen zur Rohstoffsicherung fest.

Mit der Aufstellung eines integrierten Regionalplanes werden die Inhalte des Teilplans überprüft, einer erneuten Beteiligung unterzogen und in den Gesamtplan integriert.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (genehmigt am 14.03.2016) stellt das nächste Windeignungsgebiet (Fläche 08 „Briesensee West“) zwischen Biebersdorf und Briesensee, ca. 4 km vom Plangebiet entfernt dar. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat den sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPG L-S) mit den fünf Urteilen vom 24.05.2019 für unwirksam erklärt. Eine Revision wurde durch das OVG Berlin-Brandenburg nicht zugelassen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 10.06.2020 eine durch die Regionale Planungsgemeinschaft eingereichte Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Urteile des OVG Berlin-Brandenburg abgelehnt.

Der Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplans IV „Lausitzer Seenland“ wurde im Dezember 2002 gefasst. Der Plan sollte u. a. Aussagen zur Nutzung folgender Flächentypen treffen: Gewässer, Freizeit und Erholung, Siedlung, Industrie- und Gewerbeflächen und Freiraumnutzungen. Außerdem sollten Aussagen zu den Prioritäten beim Ausbau der Verkehrsinfrastruktur getroffen werden. Ein Wesensmerkmal der Erarbeitung sollte in der grenzüberschreitenden Abstimmung der Inhalte mit dem Freistaat Sachsen liegen. Der Entwurfsstand wurde jedoch nicht erreicht, da im sächsischen Planungsverband die Konzeption durch zahlreiche Sanierungspläne überlagert wurde. Diese Sanierungspläne, als Regionalpläne hätten einer Fortschreibung unterzogen werden müssen. Der integrierte und länderübergreifende Planungs- und Entwicklungsaspekt im Bereich des Lausitzer Seenlandes konnte somit nicht in ein gemeinsames rechtsverbindliches Plandokument überführt werden.

Gegenwärtig wird der planerische Umgang der Nutzungen jeweils in einem Planungsverband in Brandenburg und Sachsen abgestimmt. Der Bereich des Lausitzer Seenlandes soll als integraler Bestandteil des Integrierten Regionalplans bearbeitet werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald führt derzeit das Verfahren zur Erarbeitung eines Integrierten Regionalplans durch. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 13 vom 1. April 2020 erfolgt die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Integrierten Regionalplan. Damit wurden auch der Beschluss der Regionalversammlung Lausitz-Spreewald zur Aufstellung des Integrierten Regionalplans vom 24.11.2014 und der Beschluss zur Gliederung des Integrierten Regionalplans vom 28.11.2018 veröffentlicht. Der Integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald soll in den überörtlichen und integrativen Bereichen, die für die Entwicklung, Ordnung und Sicherheit der Region prägend sind und unter Beachtung der Darstellungsrichtlinie vom 03.07.2009, die textlichen und räumlichen Grundsätze und Ziele für die räumliche Entwicklung festlegen. Betrachtet werden sollen die Bereiche Siedlungsentwicklung, Erneuerbare Energien, Infrastruktur, Wirtschaft, Daseinsvorsorge, Hochwasserschutz, Oberflächennahe Rohstoffe, Freiraumnutzung und Kulturlandschaften. Es ist

beabsichtigt, den Themenbereich "Grundfunktionale Schwerpunkte" vorgezogen als sachlichen Teilregionalplan zu erarbeiten.

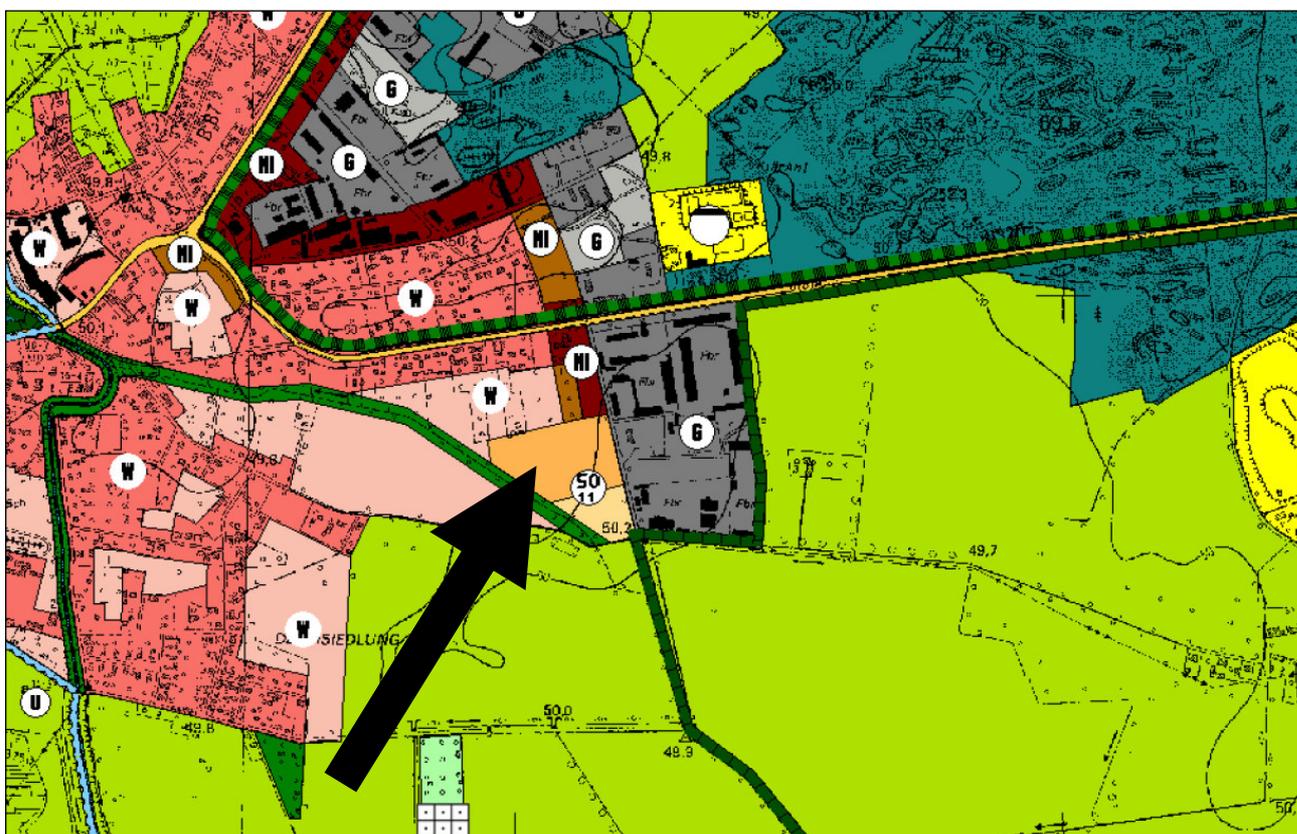
Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen der Regionalplanung; der Umbau des Grundstücks Postbautenstraße 20 und die geringfügige Verbreiterung der Straße berühren keine Belange der Regionalplanung.

2.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als „Sondergebiet im Bestand“ dargestellt. Der mit der Nr. 11 gekennzeichneten Fläche wird im Erläuterungsbericht die Gebietsbezeichnung „Großflächiger Einzelhandel Marktkauf, Postbautenstraße“ zugewiesen.

Eine ca. 1 ha große Fläche südlich des Geltungsbereichs wird im FNP als „geplantes Sondergebiet“ dargestellt. Diese Fläche ist als Gebietserweiterung für den Standort Postbautenstraße vorgesehen.

Die Darstellungen aus dem Jahr 2006 werden durch die 1. und 2. Änderung des FNP nicht verändert.



Auszug FNP, Stand 2006. Die Lage des Plangebiets ist mit einem Pfeil markiert.

Derzeit wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorbereitet, die die städtebaulichen Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Mein Lübben 2030“ (01/2018) definiert sowie die seit 2006 beschlossenen sektoralen städtebaulichen Konzepte und Planungen i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigen soll. Für das Plangebiet werden keine geänderten Planungsziele definiert.

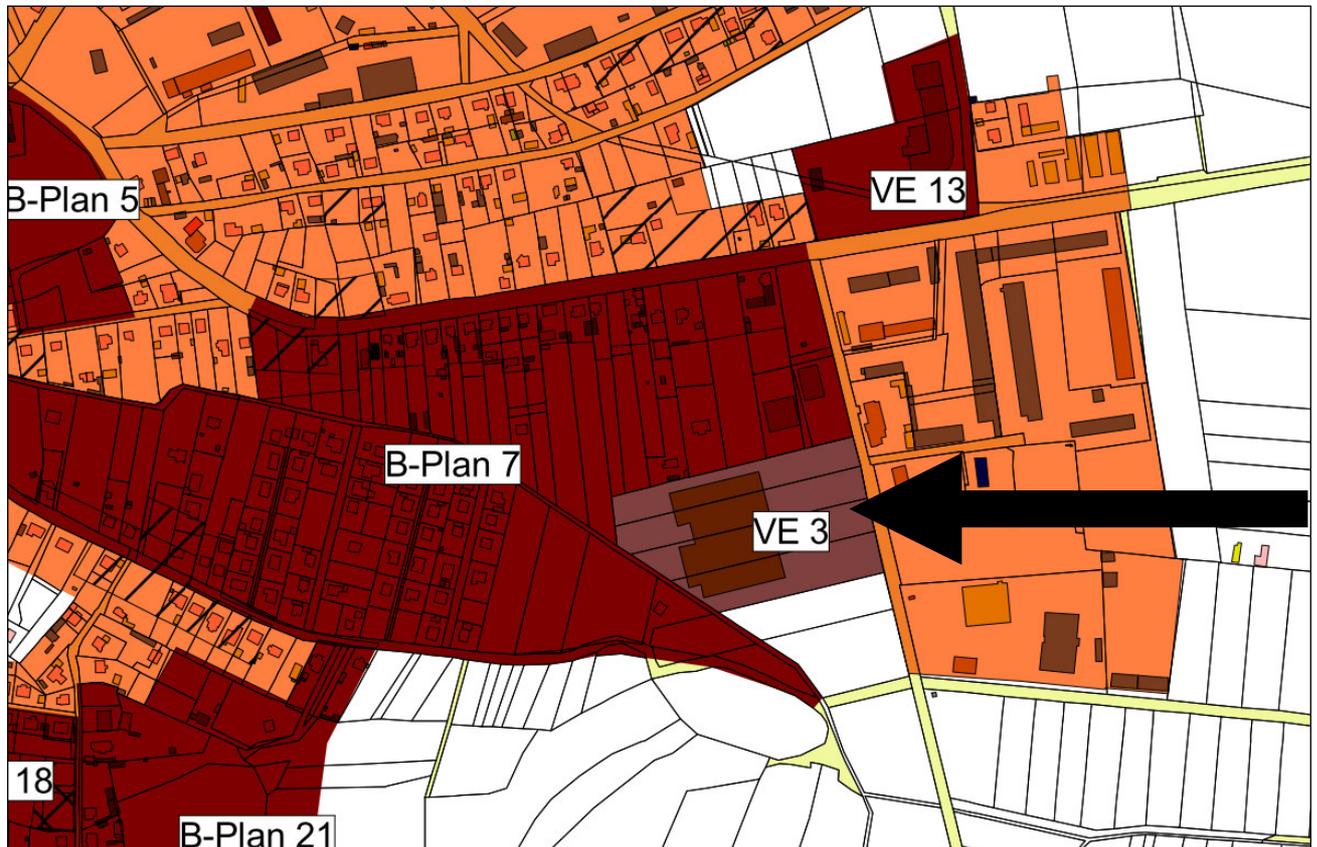
2.3.4 Landschaftsplan

Die Inhalte des Landschaftsplans haben Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden und wurden im Rahmen der Abwägung der gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen in diesen integriert.

Daher ist davon auszugehen, dass mit der Übereinstimmung der Planungsziele mit dem FNP auch eine Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplans vorhanden ist.

2.3.5 Klarstellungssatzung

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung i. d. F. der 2. Änderung stellt nachrichtlich das bestehende Baurecht – Bebauungsplan VE 3 aus dem Jahr 1993 – dar.



Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

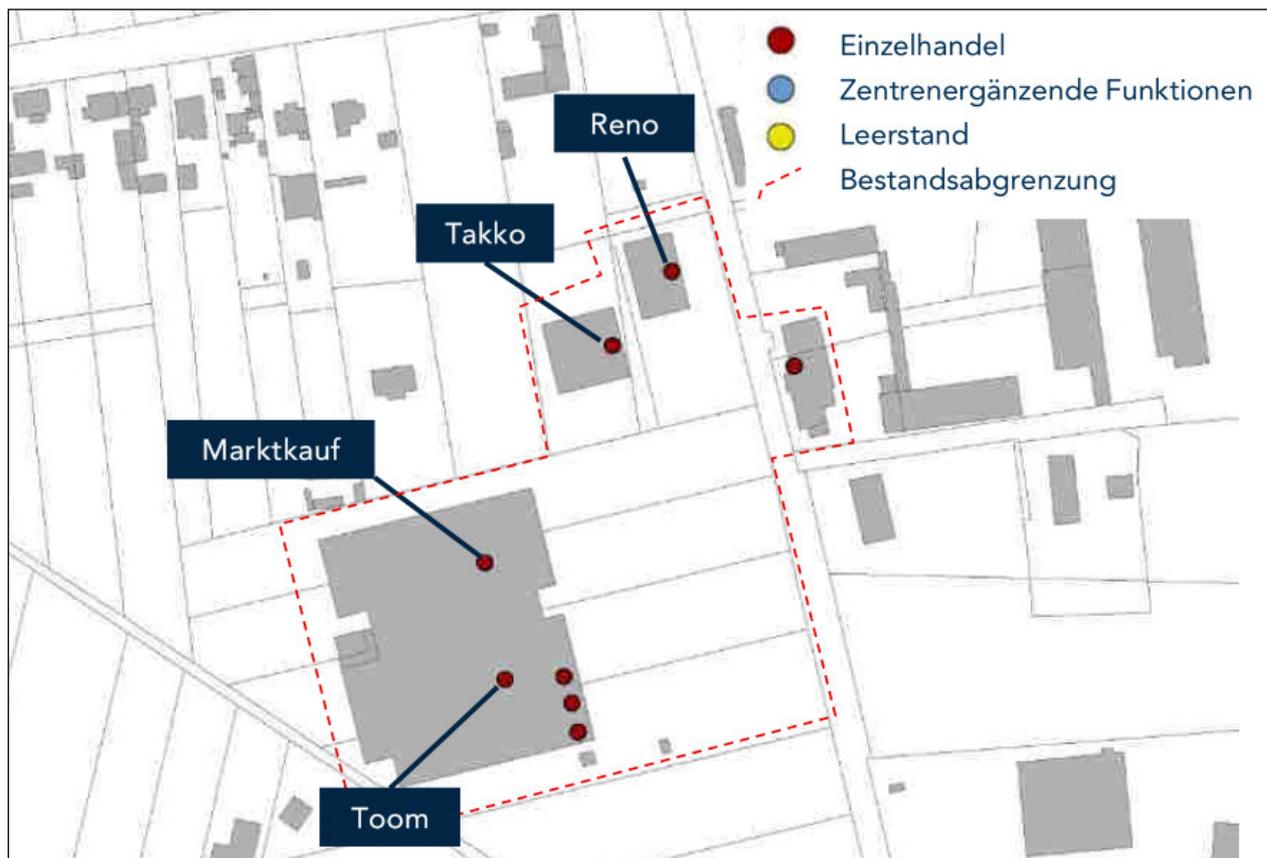
2.3.6 Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht

Das Plangebiet – wie auch große Teile der Stadt Lübben (Spreewald) – ist Bestandteil des Biosphärenreservats „Spreewald“. Das Biosphärenreservat wiederum besteht aus mehreren Schutzgebieten. Nähere Informationen zum Biosphärenreservat sowie dessen einzelne Schutzzonen können dem Umweltbericht, Kap. III 2.1.1 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ (S. 53) entnommen werden.

2.3.7 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Lübben (Spreewald)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹⁴ fasst das Plangebiet sowie einige angrenzende Grundstücke als „Standortbereich Postbautenstraße“ zusammen.

14 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald) – Endbericht 08. Oktober 2015, Stadt + Handel / complan Kommunalberatung.



Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Abb. 20), Standortbereich Postbautenstraße, Abgrenzung und Nutzung im Bestand.

Der Standort wird städtebaulich als überwiegend integriert bezeichnet. Trotz seiner Randlage und der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben sind Bezüge zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten vorhanden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde am Standort eine Verkaufsfläche von ca. 8.800 m² ermittelt, was ca. 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.

Aufgrund des gegenwärtig vorhandenen Baumarkts liegt der Sortimentschwerpunkt des Standorts im nicht-innenstadtrelevanten Bereich. Diese Sortimente nehmen ca. 53 % der Verkaufsfläche ein. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Bereich der Nahversorgung, der ca. 35 % der Verkaufsfläche einnimmt.

Die autoorientierte Lage, das Stellplatzangebot sowie das Vorhandensein des einzigen Verbrauchermarkts in der Stadt Lübben verdeutlichen die besondere Versorgungsfunktion des Standortes für die Stadt Lübben sowie für das östliche Umland.

Im Zentralsystem der Stadt Lübben steht der Standort Postbautenstraße (wie auch der Standort Weinbergstraße) unterhalb der Innenstadt. Die Innenstadt wird als „zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne der Raumordnung definiert. Die Standorte Postbautenstraße und Weinbergstraße erfüllen nur teilweise die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellten Anforderungen und werden daher nicht auf eine Hierarchie-Ebene mit der Innenstadt gestellt. Gleichwohl erfüllen beide Standorte insbesondere im Nahversorgungsbereich eine wichtige Rolle, die auch künftig erhalten werden soll.

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Standorts Postbautenstraße wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgehalten, dass künftige Ansiedlungen gewissen Einschränkungen unterliegen. Die Einschränkungen ergeben sich aus den sog. „Ansiedlungsleitsätzen“. Möglich sind Betriebe mit

nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (auch großflächig), sofern diese zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung beitragen und keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind. Außerdem können klein- und großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment zulässig sein. Auch zentrenrelevante Sortimente sind eingeschränkt und nachrangig möglich, sofern dadurch kein Ungleichgewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum entsteht und eine mögliche Gefährdung des Innenstadtzentrums ausgeschlossen werden kann.

Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen im Plangebiet ermöglichen die Vergrößerung eines sog. „Verbrauchermarkts“. Ein Verbrauchermarkt weist zumeist eine Verkaufsfläche von rund 1.500 – 5.000 m² auf und hat seinen Sortimentsschwerpunkt im Bereich Lebensmittel und Getränke; diesbezüglich ist die geplante Umbaumaßnahme unproblematisch. In einem Verbrauchermarkt werden aber auch Sortimente aus dem Non-Food-Bereich angeboten, die evtl. in Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt treten könnten. Der Anteil von Non-Food-Artikel an der Verkaufsfläche beträgt zumeist 30 – 60 %. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Kapitel I. 2.3.13 „Einzelhandelsgutachten“ (S. 24) näher erläutert. Zusammenfassend wurde im Gutachten ermittelt, dass das Planvorhaben weitgehend kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist.

Darüber hinaus lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch den Betrieb von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bau- und Möbelmärkte) zu. Diese Entwicklungsmöglichkeiten decken sich ebenfalls mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Da der Standort Postbautenstraße eine besondere Eignung für den Betrieb eines Verbrauchermarkts aufweist, werden nicht-zentrenrelevante Sortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche beschränkt. Andernfalls könnte die Nutzung des Standortes durch einen Verbrauchermarkt nicht das nötige Gewicht erhalten.

Das Klimaschutzkonzept¹⁵ der Stadt Lübben (Spreewald) enthält keine direkten Maßnahmenvorschläge, die sich mit Mitteln der Bauleitplanung umsetzen lassen.

In Bezug zum Klimaschutz ist anzuführen, dass im vorliegenden Fall ein bereits bebautes Grundstück innerhalb des Siedlungszusammenhangs umgestaltet wird. Es findet keine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen statt. Die bestehende technische Infrastruktur sowie die bereits vorhandenen Straßen können weiter genutzt werden.

Gegenüber einer Bebauung „auf der grünen Wiese“ ermöglicht die geplante Umbaumaßnahme dank der bereits vorhandenen Erschließung sowie der Nähe zu Wohnsiedlungen eine Siedlungsstruktur, die im Vergleich zu einer Bebauung „auf der grünen Wiese“ weniger Treibhausgase freigesetzt und damit eine bessere Klimabilanz aufweist.

Im Lübbener Wegekonzept¹⁶ ist der nahe des Plangebiets verlaufende Abschnitt der Postbautenstraße bezüglich der Rad- und Fußwege weder Teil des Hauptnetzes noch des Parallelnetzes.

Der Radverkehr, der im Bestand auf der Straße geführt wird, kann auch perspektivisch auf der Straße geführt werden. Die fehlenden Seitenbereiche werden allerdings als Problemschwerpunkt erkannt. Perspektivisch sollen daher touristische Radrouten verlegt werden, damit der Verkehr auf der Postbautenstraße entflochten werden kann.

Die Verbreiterung der Postbautenstraße kann einen Beitrag zu der angeregten Entflechtung der Verkehrsströme leisten, ohne das bestehende Routen verlegt werden müssen.

Der Lübbener Lärmaktionsplan¹⁷ beschäftigt sich mit dem Verkehrslärm. Für das Plangebiet sowie für die nahe gelegene L 44 (Lieberoser Straße) werden keine Aussagen getroffen. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke ist der nahe gelegene Abschnitt der L 44 weder Teil des

15 Kommunales Klimaschutzkonzept Lübben (Spreewald), Sommer 2013, seecon Ingenieure.

16 Lübben barrierefrei – Integriertes Fuß- und Radwegekonzept, Stand November 2016, Nagler und Partner.

17 Lärmaktionsplanung der Stadt Lübben (Spreewald), LK Argus GmbH, Juli 2010.

Berechnungsstraßennetzes der 1. Stufe (über 6 Mio. Kfz / Jahr) noch Teil des Berechnungsstraßennetzes der 2. Stufe (über 3 Mio. Kfz / Jahr). Konkrete Maßnahmen für Plangebiet und Umgebung (z. B. Reduzierung der Geschwindigkeit, Fahrbahnsanierung) werden daher nicht empfohlen.

Der Lübbener Lärmaktionsplan soll mit Bezug auf das Ergebnis der derzeit vorbereiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (vgl. Kap. 2.3.3) und der darin zu definierenden Siedlungsentwicklung zeitnah fortgeschrieben werden.

Für Lübben liegt ein Organisations- und Entwicklungskonzept (Tourismuskonzept)¹⁸ vor. Konkrete Aussagen für das Grundstück Postbautenstraße 20 werden nicht getroffen. Es ergeben sich allerdings Berührungspunkte bezüglich der angrenzenden Postbautenstraße; hier sollen touristische Wege optimiert werden. Die vorgesehene Verbreiterung der Postbautenstraße ermöglicht eine bessere Vernetzung der südlich gelegenen Reha-Klinik bzw. der freien Landschaft mit dem Stadtgebiet.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Mein Lübben 2030“¹⁹ wird ein Anstieg der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Die vorherige Fassung des INSEK ging noch davon aus, dass die Bevölkerung in Lübben bis zum Jahr 2030 auf 11.500 Menschen zurückgehen wird. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die Bevölkerung in Lübben nicht mehr schrumpft, sondern seit 2014 wieder ansteigt.

Landesplanerisches Ziel ist es, dass die Stadt Lübben (Spreewald) als „Stadt der zweiten Reihe“ eine Entlastungsfunktion für den Siedlungsdruck auf die Gemeinden des „Speckgürtel Berlins“ übernehmen soll. Das aktuelle INSEK geht daher für das Jahr 2030 von einer Zielbevölkerung von 15.000 Einwohnern aus. Gegenüber der Zahl der Einwohner Stand 01.01.2018 (14.144 EW) kommt dies einem weiteren Zuwachs von ca. 850 Einwohnern gleich.

Das Plangebiet bzw. die Postbautenstraße ist im INSEK nicht Bestandteil der sog. „Schwerpunktgebiete“ bzw. der „zentralen Vorhaben“.

2.3.8 Bestehendes Baurecht

Vor Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 26 beurteilt sich das bestehende Baurecht anhand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Handelspark Ost“ aus dem Jahr 1993. Ergänzend sind die Regelungen des Durchführungsvertrags heranzuziehen.

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird durch „Bruttoflächen“ festgesetzt; zulässig sind ein Verbrauchermarkt mit einer Bruttofläche von maximal 2.500 m², ein Baumarkt mit einer Bruttofläche von maximal 4.000 m² und ein Gartencenter mit einer Bruttofläche von maximal 1.400 m².

Südlich des Gebäudes ist eine „Freifläche“ festgesetzt, die als Lager- und Abstellfläche dem Baumarkt zugeordnet ist.

Das Gebäude darf eine Traufhöhe von 6,25 m über OFF (Oberfläche Fertigfußboden) aufweisen. Zur städtebaulichen Betonung des Eingangsbereichs darf dort die Traufhöhe auf 7,80 m über OFF angehoben werden.

Die Dimensionierung der Stellplatzanlage, einer rückwärtigen Anlieferung und der internen Erschließung wird durch Festsetzung einer Verkehrsfläche vorgegeben. Die Stellplatzanlage mit 300 Stellplätzen wird durch private Grünflächen (Pflanzbeete) sowie Baumpflanzungen (1 Baum je 6 Stellplätze) zu gliedern.

18 Freizeit- und Erholungsstandort Lübben 2026, Organisations- und Entwicklungskonzept, Endbericht, dwif-Consulting, Berlin, Januar 2017.

19 Mein Lübben 2030, Strategie Lübben (Spreewald) 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Reaktionsstand 19.01.2018, beschlossen durch die StVV am 25.01.2018.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind private Grünflächen festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine Streuobstwiese festgesetzt, die eine Größe von ca. 2.000 m² aufweisen muss. Außerdem sind 30 % der Außenwandflächen zu begrünen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 können nur indirekt die heutzutage üblichen bauleitplanerischen Nutzungsmaße (Geschossfläche, Grundfläche) sowie die Verkaufsfläche entnommen werden.

Die damals festgesetzte „Bruttofläche“ (7.900 m²) entspricht ungefähr der heutigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sowie – da es sich um ein zumeist eingeschossiges Gebäude handelt – im Wesentlichen auch der Geschossfläche nach § 20 BauNVO.

Die Grundfläche für Nebenanlagen, Anlieferung, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde nicht festgesetzt. Diese Angaben lassen sich allenfalls indirekt aus der Planzeichnung entnehmen, indem man die in der Planzeichnung ersichtliche versiegelten Flächen ermittelt. Aufgrund der fehlenden Vermaßung sind solche Angaben allerdings nur sehr überschlägig möglich. Insgesamt dürfte seinerzeit eine Versiegelung von ca. 20.000 m² auf dem Grundstück Postbautenstraße 20 ermöglicht worden sein.

Eine direkte Regelung über die zulässige Verkaufsfläche enthält der Bebauungsplan VEP 3 nicht. Der im Jahre 1993 erteilten Baugenehmigung kann entnommen werden, dass damals 6.092 m² Verkaufsfläche genehmigt wurden.

Würde man das 1993 genehmigte Vorhaben bezüglich der Verkaufsflächen nach heutigen Maßstäben²⁰ beurteilen, würde sich eine veränderte Verkaufsfläche ergeben. Dies liegt daran, dass 1993 beispielsweise der Eingangsbereich (Windfang) noch nicht als Teil der Verkaufsfläche bewertet wurde.

Im Rahmen einer 2015 durchgeführten Einzelhandelserfassung wurde ermittelt, dass der Baumarkt über eine Verkaufsfläche von 4.650 m² verfügt. Der Verbrauchermarkt kommt auf eine Verkaufsfläche von 2.950 m². Insgesamt lag die Verkaufsfläche auf dem Grundstück bei etwa 7.600 m².

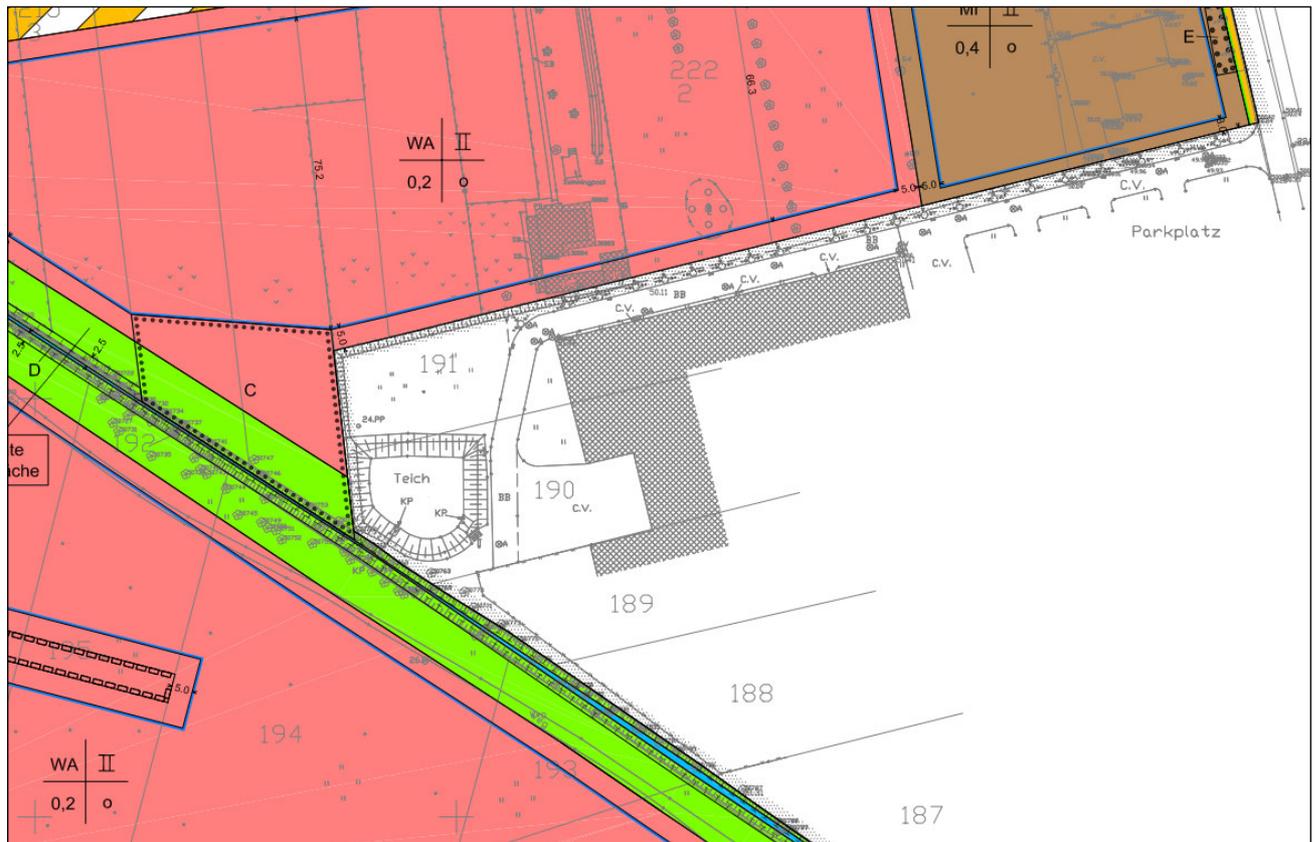
Regelungen über die Zulässigkeit einzelner Sortimente oder über das Verhältnis zwischen dem Hauptsortiment und den sog. Randsortimenten können dem VEP 3 nicht entnommen werden. Es kann lediglich indirekt aus der Zweckbestimmung der einzelnen Gebäudeteile (z. B. „Baumarkt“) abgeleitet werden, welche Sortimente dort planungsrechtlich zulässig sind.

2.3.9 Planungsrecht im Umfeld

Das Plangebiet grenzt an den Bebauungsplan Nr. 7 an, der nahe dem Grundstück Postbautenstraße 20 ein Mischgebiet, allgemeine Wohngebiete und private Grünflächen festsetzt.

Im Aufstellungsverfahren des Anfangs der 2000er Jahre festgesetzten Bebauungsplans Nr. 7 wurde ein Schallgutachten erstellt. Bezüglich der Nachbarschaft der allgemeinen Wohngebiete und dem bereits damals in Betrieb befindlichen Einzelhandelsgebäude wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 7 festgestellt, dass die Wohnbebauung im Geltungsbereich nicht von Gewerbelärm betroffen ist. Der Abstand zwischen den dortigen Baugrenzen und der Verladezone des Einzelhandelsgebäudes im Plangebiet des B-Plans 26 – ca. 50 m – sei ausreichend bemessen.

20 Land Brandenburg, Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass –, Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17.06.2014.



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 7

Die gegenüberliegende Straßenseite der Postbautenstraße ist in der Klarstellungssatzung der Stadt Lübben als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) gekennzeichnet.

Die südlich des Plangebiets angrenzende ehemalige Ackerfläche ist als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu bewerten. Näheres hierzu kann dem Kapitel I 2.3.5 „Klarstellungssatzung“ (S. 18) entnommen werden.

2.3.10 Baumschutzverordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Gehölze, die gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LDS) vom 09.02.2011 unter Schutz stehen. Nähere Informationen zur BaumSchV LDS können dem Umweltbericht (S. 51) entnommen werden.

2.3.11 Stellplatzsatzung

Die Stadt Lübben verfügt über eine Stellplatzsatzung²¹. Für das vorliegende Grundstück sind insbesondere die einzelhandelsbezogenen Regelungen der Stellplatzsatzung relevant. Hiernach müssen Läden und Geschäftshäuser je 40 m² Nutzfläche einen Stellplatz nachweisen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen je 20 m² Brutto-Grundfläche einen Stellplatz nachweisen.

2.3.12 Sonstige planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen

Im Grundbuch sind planungsrechtlich relevante Grunddienstbarkeiten eingetragen, die sich in zwei Kategorien einteilen lassen:

21 Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) i. d. F. vom 01.03.2005.

Verschiedenen Leitungsträgern wurden Leitungsrechte sowie – für Wartungsarbeiten und Kontrollmaßnahmen – auch Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Außerdem wurde den Eigentümern der nördlich angrenzenden Grundstücke 14 und 15 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Die Eintragung dieser Rechte war erforderlich, da diese Grundstücke über die Stellplatzanlage des Grundstücks Postbautenstraße 20 erschlossen werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigen die eingetragenen Grunddienstbarkeiten. Da die geplanten Umbaumaßnahmen keine Vergrößerung des Gebäudes mit sich bringen, werden keine bestehenden Leitungen überbaut. Der bestehende Parkplatz bleibt in seiner jetzigen Dimensionierung erhalten; die Erschließung der Nachbargrundstücke bleibt gesichert. Somit wird die Funktionsfähigkeit der eingetragenen Grunddienstbarkeiten nicht beeinträchtigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Bergbauberechtigung vor. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Lübben (Feldesnummer: 11-1522). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 26.10.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

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.

2.3.13 Einzelhandelsgutachten

Zusammenfassung Gutachten

Zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Umbaumaßnahme wurde bereits im Jahr 2016 ein Einzelhandelsgutachten²² erstellt. Dem Gutachten lag dabei eine Planung zu Grunde, in der insgesamt 5.900 m² Verkaufsfläche vorgesehen waren. 630 m² entfielen dabei auf Bewegungsflächen (Mall, Windfang, Vorkassenbereich), 320 m² auf Konzessionäre (Bäcker, Apotheke, Blumenladen, Toto-Lotto-Post-Shop) und 4.950 m² auf den eigentlichen Verbrauchermarkt.

Der vorhandene Verbrauchermarkt wurde mit einer Verkaufsfläche von 2.610 m² angesetzt. Hierbei wurde die 1993 genehmigte Verkaufsfläche von 2.500 m² zu Grunde gelegt. Darüber hinaus wurden 110 m² für zwischenzeitlich angesiedelte Konzessionäre (Blumenladen, Fleischer, Bäcker) berücksichtigt.

Untersuchungsrelevant waren die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Haushaltswaren/Glas-Porzellan-Keramik (GPK) sowie Unterhaltungselektronik /Neue Medien. Von den sonstigen Randsortimenten sind aufgrund dem geringen Verkaufsflächenanteil pro Warengruppe und dem daraus resultierenden geringen Umsatz keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten; folglich wurden diese Sortimente in der Verträglichkeitsanalyse nicht näher untersucht.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die geplante Verkaufsfläche (VKF) des Verbrauchermarktes auf 5.000 m² abgesenkt; der Anteil von nicht nahversorgungsrelevantem Sortimenten liegt nur noch bei 25 %, zudem wurde die zulässige Verkaufsfläche sortimentspezifisch beschränkt. Die Verkleinerung des Verbrauchermarkts um 900 m² VKF ging mit der Planung einer Fläche für nicht-zentrenrelevante Nutzungen (z. B. Bau- und Möbelmarkt) einher. Die bisher am Standort vorhandene Verkaufsfläche von 4.650 m² in diesem Segment wird dabei deutlich abgesenkt, künftig sind Anbieter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig.

22 Auswirkungenanalyse für die Erweiterung / Umstrukturierung des Verbrauchermarktes in Lübben (Spreewald), Postbautenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, 12.05.2016.

Die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 wurde durch die beauftragten Gutachter unter Berücksichtigung dieser geänderten Planvorgaben, der weiteren Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sowie der aktualisierten Bevölkerungsprognose und Kennwerte des Einzelhandels im Jahr 2019 neu aufgestellt²³. In diesem Rahmen wurden auch folgende Aussagen vertiefend erläutert und präzisiert:

- Bewertung der Nahrungs- und Genussmittelausstattung im Rahmen der Markt- und Standortanalyse,
- Abgrenzung des Einzugsgebietes,
- Umsatzprognose sowie Umsatzumverteilung für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Das Gutachten untersuchte die Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lübben (Spreewald). Hiernach soll bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen in der Gesamtstadt eine sog. „Zielzentralität“ berücksichtigt werden. Diese soll perspektivisch bei 120 – 130 liegen, im Segment des langfristigen Bedarfs bei 80 – 90. Ein Wert von 100 bedeutet dabei, dass die Kaufkraft der Stadt Lübben vollständig innerhalb des Stadtgebiets gebunden werden kann. Werte über 100 bedeuten, dass Kaufkraft von außerhalb (z. B. aus benachbarten Orten oder von Touristen) in die Stadt fließt.

Gemessen an dieser Vorgabe wird im Haupt-Sortiment des Verbrauchermarktes - Nahrungs- und Genusswaren - künftig eine Zentralität von ca. 143 erreicht. Dieser Wert übersteigt zwar die angestrebte Ziel-Zentralität, wird jedoch im Hinblick auf das überwiegend ländlich geprägte Lübbener Umland und die nur geringe bzw. rudimentär ausgeprägte Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet als angemessen bewertet.²⁴

Die weiteren Sortimente des Verbrauchermarktes werden bezüglich der Zielzentralität ebenfalls als unkritisch bewertet: Im städtischen Einzelhandelskonzept wurde zwar ermittelt, dass seit dem Markteintritt eines Rossmann-Drogeriemarktes im Jahre 2015 die Zentralität im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei 158 liegt. Die im geplanten Verbrauchermarkt angebotenen Drogeriewaren nehmen aber nur einen untergeordneten Teil dessen Verkaufsfläche ein und sind in der Breite des Angebots nicht mit einem Drogeriefachmarkt oder dem spezialisierten Angebot einer Parfümerie vergleichbar. Folglich ist mit keiner wesentlichen Erhöhung der Zentralität in diesem Sortiment zu rechnen.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Lübben (Spreewald) sollen gemäß dem städtischen Zentrenkonzept die folgenden Leitsätze beachtet werden:

Nach dem Leitsatz I ist zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment künftig im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt anzusiedeln.

Gemäß Leitsatz II ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in der Innenstadt und – zur Gewährleistung der Nahversorgung – auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann gemäß Leitsatz III im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafürsprechen.

Da das Hauptsortiment des Verbrauchermarkts im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel liegt, ist Leitsatz II von Relevanz. Im Einzelhandelsgutachten wird festgehalten, dass die geplante Vergrößerung des Verbrauchermarkts weitgehend kongruent mit dem Leitsatz II ist. Probleme ergeben sich allerdings aufgrund betriebstypischer Merkmale eines Verbrauchermarkts: Aufgrund der großen Verkaufsfläche sind Verbrauchermärkte üblicherweise auf einen Mindest-Einzugsbereich von 15.000 – 20.000 Kunden ausgelegt. Ein Verbrauchermarkt in einer dünn besiedelten Gegend wendet sich daher nicht nur an Kundschaft im Nahbereich, es wird auch ein überörtliches Einzugsgebiet angesprochen. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Vergrößerung des Verbrauchermarkts eine Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Lübben mit sich bringt. Außerdem wird durch die geplante Vergrößerung eine marktadäquate Aufstellung des

²³ Auswirkungsanalyse für die Erweiterung / Umstrukturierung des Verbrauchermarktes in Lübben (Spreewald), Postbautenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, Neuaufstellung, 03.07.2019.

²⁴ ebenda, S. 61 und Kap. 6.1.

Verbrauchermarkts ermöglicht, die sich ebenfalls positiv auf die Nahversorgung im östlichen Teil des Stadtgebiets Lübben auswirkt.

Die ermittelte Umsatzumverteilung liegt für die Lübbener Innenstadt in einem verträglichen Rahmen. Eine Gefährdung des Innenstadtzentrums kann weitgehend ausgeschlossen werden. Allerdings werden die Chancen auf die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs in der Innenstadt deutlich verringert, da der Standort Postbautenstraße künftig ein großes Maß an Kaufkraft an sich binden wird. Da in der Innenstadt gegenwärtig kein strukturprägender Anbieter angesiedelt ist, wird das bestehende Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und der Postbautenstraße weiter verstärkt.

Zugleich wird aber das im städtischen Einzelhandelskonzept formulierte Ziel der Sicherung und der Stärkung des Standortbereichs Postbautenstraße ermöglicht.

Es ist jedoch möglich, dass der REWE-Markt in der Frankfurter Straße seinen Standort aufgeben muss²⁵. Dieser Standort weist nur wenige Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Einzelhandelsbetrieben auf; zudem überschneiden sich der Einzugsbereich dieses Marktes mit dem der Postbautenstraße. Da sich der Betrieb innerhalb einer ehemaligen Penny-Immobilie befindet ist er – verglichen mit einem REWE-typischen Supermarkt – aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche nicht marktadäquat aufgestellt. Eine mögliche Aufgabe dieses Standorts hätte allerdings keine grundlegende Verschlechterung der Nahversorgungssituation innerhalb Lübbens zur Folge, da sich in direkten Umfeld neben dem Standort „Postbautenstraße“ auch noch der Standort „An der Kupka“ befindet. Außerdem liegt der Standort Frankfurter Straße nicht in einem „zentralen Versorgungsbereich“. Aus planerischer Sicht genießt er daher einen deutlich geringeren Schutzanspruch als die Innenstadt.

Im Gutachten wurden auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf Nahversorgungsstrukturen außerhalb der Stadt Lübben (Spreewald) untersucht: Im Einzugsgebiet des Verbrauchermarkts wurden – neben dem Innenstadtzentrum Lübben – neun weitere zentrale Versorgungsbereiche sowie zahlreiche sonstige Lagen außerhalb Lübbens ermittelt. Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ist nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Umland Märkte geschlossen oder umstrukturiert werden müssen.²⁶

Ein weiterer Untersuchungsgegenstand waren die Auswirkungen auf die Zielstellungen der Raumordnung. Zu Beginn des Verfahrens war hierfür der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) maßgeblich. Es konnte zunächst festgestellt werden, dass die einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Wesentlichen eingehalten werden. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fest, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und die erforderliche Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung erfolgt ist (vgl. Kap. V.9, lfd. Nr. 43). Auch nach Festsetzung des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) kann festgestellt werden, dass die Planung den raumordnerischen Anforderungen im Wesentlichen entspricht, dies wird insbesondere in Kapitel I 2.3.1 „Gemeinsame Landesplanung“ dargelegt.

²⁵ Nähere Ausführungen hierzu: Auswirkungsanalyse für die Erweiterung / Umstrukturierung des Verbrauchermarktes in Lübben (Spreewald), Postbautenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, Neuaufstellung, 03.07.2019, Kap. 6.3.

²⁶ ebenda, S. 57 und kap. 6.4..

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans

Der Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 beabsichtigt seit längerer Zeit eine bauliche Veränderung des Grundstücks. Der auf dem Gelände ansässige Bau- und Gartenmarkt soll perspektivisch entfallen, die frei werdende Fläche soll dem Verbrauchermarkt zugeschlagen werden. Grund für den geplanten Umbau ist der auslaufende Mietvertrag des Baumarktes.

Nach informellen Vorabstimmungen mit der Stadtverwaltung wurde das zuständige städtische Gremium (Bau-, Planungs- und Umweltausschuss) erstmalig am 16.07.2014 über die Planung informiert.

Die vom Eigentümer vorgesehenen Umbaumaßnahmen finden nahezu ausschließlich innerhalb des bestehenden Gebäudes statt. Es wird vordringlich die innere Einteilung des Gebäudes verändert: Im Rahmen der Zusammenlegung des Baumarkts mit dem Verbrauchermarkt werden die Verkaufs-, Lager- und Sozialräume umgestaltet. Nach außen hin wird im Wesentlichen eine Umgestaltung des Eingangsbereiches in Erscheinung treten; hier soll der bisher offene Eingangsbereich künftig überdacht werden.

An der südlichen Gebäudeseite wird eine derzeit überdachte Lager- bzw. Außenverkaufsfläche umgestaltet. Die Fläche soll künftig als Anlieferzone und Leergutlager genutzt werden; hierzu sind kleinere Veränderungen der bestehenden Anlagen nötig.

Der bestehende Parkplatz muss nicht neu gestaltet werden. Die gegenwärtige Anordnung der Fahrgassen, Stellplätze und sonstigen Bewegungsflächen kann auch nach den Umbaumaßnahmen im Wesentlichen beibehalten werden. Kleinräumige Änderungen sind voraussichtlich nur nahe dem künftigen Leergutlager an der südlichen Gebäudefassade nötig.

Unabhängig von den seitens des Eigentümers geplanten Umbaumaßnahmen am Einzelhandelsobjekt beabsichtigt die Stadt Lübben (Spreewald) seit längerer Zeit die angrenzende Postbautenstraße zu verbreitern. Die Straße, die im Bestand nur unzureichend ausgebaut ist (u. a. fehlende Gehwege), soll ihrer Funktion als Sammelstraße entsprechend auf eine zukünftige Gesamtbreite von insgesamt 12,25 m erweitert werden. Es soll ausreichend Raum für den Fuß- und Radverkehr und die Entwässerungsmulden geschaffen werden. Gegenwärtig ist die Straßenverkehrsfläche nur ca. 10 m breit. Der Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 hat frühzeitig seine Bereitschaft zur Abgabe der erforderlichen Flächen signalisiert.

Da dem Standort Postbautenstraße im städtischen Zentren- und Einzelhandelskonzept eine wichtige, auch künftig zu erhaltende Rolle im Einzelhandelsgefüge der Stadt zugewiesen wird, soll der Bebauungsplan als sog. „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt werden. Da das städtische Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Standortbereich Postbautenstraße verschiedene Entwicklungsoptionen empfiehlt, soll auch der Bebauungsplan eine gewisse Nutzungsvielfalt ermöglichen. Neben dem vom Eigentümer vorgesehen konkreten Umbau des Gebäudes zu einem Verbrauchermarkt soll sich künftig die Option auf den Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bau- und/oder Möbelmarktsortimente) in geringem Umfang offen gehalten werden.

2 Wesentlicher Planinhalt

Die künftigen Festsetzungen wurden aus dem vom Grundstückseigentümer vorgelegten Planungskonzept abgeleitet, das die Erweiterung des bereits am Standort ansässigen Verbrauchermarkts zum Gegenstand hat. In Bezug auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen leiten sich die Festsetzungen aus den städtischen Überlegungen zur Verbreiterung der Postbautenstraße ab.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest. Das Baugebiet dient vorrangig der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 5.800 m². Maximal 5.000 m² Verkaufsfläche dürfen durch einen Verbrauchermarkt genutzt werden. Die restlichen 800 m² stehen für einen Anbieter von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bau- oder Möbelmarkt) zur Verfügung. Verglichen mit der 1993 genehmigten Verkaufsfläche (6.092 m²) bzw. dem Bestand im Jahr 2015 (7.600 m²) wird künftig die Verkaufsfläche reduziert.

Im Plangebiet werden außerdem private Grünflächen festgesetzt, die sich in Lage und Zweckbestimmung am vorhandenen Bewuchs orientieren. Entlang dem Bettelgraben wird eine „Streuobstwiese“ festgesetzt, in der auch ein Regenrückhaltebecken zulässig ist. Entlang der Postbautenstraße wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich eng an dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die festgesetzten Bauhöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Neben der Oberkante werden gesonderte Festsetzungen für die Höhenentwicklung von technischen Aufbauten (z. B. Kühlaggregaten) getroffen.

Der Parkplatz wird mittels der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gegenüber den sonstigen Betriebsflächen (z. B. Anlieferung) abgegrenzt. Auf diese Weise wird gesichert, dass die Stellplätze nahe der Postbautenstraße liegen müssen. Hierdurch werden schalltechnische Belastungen auf den nördlich und westlich angrenzenden Wohngrundstücken vermieden, da die Stellplatzanlage so weit wie möglich von diesen Wohngrundstücken entfernt ist.

Um den Schallschutz für die angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten wird eine sog. „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.

Neben den Regelungen des Bebauungsplans sind bei Bauvorhaben auf dem Grundstück auch noch anderer Regelungen zu berücksichtigen. Hier wären beispielsweise Vorschriften zum Natur- und Artenschutz zu nennen, die – auch ohne ausdrückliche Nennung im Bebauungsplan – zu berücksichtigen sind.

Auch organisatorische und technische Maßnahmen mit Bezug auf Schallschutz, z. B. Betriebszeiten des Parkplatzes, zulässige Zeitfenster für die Anlieferung oder der Einbau von Sperrvorrichtungen (Schranken) können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierzu können beispielsweise Regelungen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest (textliche Festsetzung Nr. 1). Die Art der baulichen Nutzung wurde aus den vom Grundstückseigentümer eingereichten Planungen sowie aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgeleitet. Zudem wird das bislang geltende Planungsrecht aus dem Jahr 1993 aufgegriffen, durch das ebenfalls ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt worden war.

Zur Prüfung der Auswirkungen der vorgesehenen Umbaumaßnahmen wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden im Kapitel 12.3.13 „Einzelhandelsgutachten“ (S. 24) zusammengefasst.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung eines Verbrauchermarkts. Bei einem Verbrauchermarkt i. S. der Festsetzung handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment und Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Die

Verkaufsfläche eines solchen Verbrauchermarktes liegt mindestens bei 1.500 m² ²⁷. Verbrauchermärkte werden in der Literatur auch z. T. mit Selbstbedienungs-Warenhäusern gleichgesetzt²⁸. Verbrauchermärkte unterscheiden sich gegenüber sog. Lebensmitteldiscountern und sog. Vollsortimentern nicht nur durch ihre größere Verkaufsfläche, sondern auch durch den Umfang der Sortimente. Diese gehen bei Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern über das Standardsortiment der v. g. Märkte hinaus und umfassen auch Non-Food-Artikel wie beispielsweise Schuhe und Bekleidung in einem nicht unerheblichen Umfang.

Aufgrund der Größe eines Verbrauchermarkts werden die Waren – anders als bei Supermärkten und Vollsortimentern – für den Kunden deutlich komfortabler präsentiert. Die Gänge sind häufig breiter als bei anderen Betriebsformen, die Regale sind weniger intensiv mit Waren bepackt. Der Verkauf von Aktionswaren oder regionalen Produkten wird häufig mit einem hohen Platzangebot unterstützt. Beispiele für Anbieter sind Kaufland, REAL, Marktkauf und E-Center.

Die Erweiterung des Verbrauchermarktes ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da Lübben als Kreisstadt und Verkehrsknotenpunkt (Bahn und Straße) eine Versorgungsfunktion für das Umfeld erfüllen muss. Damit sowohl die Verkaufsräume als auch die erforderlichen Stellplätze und sonstigen Anlagen (z. B. Anlieferbereiche) betrieben werden können, müssen Verbrauchermärkte auf hinreichend großen Grundstücken errichtet werden. Da solche Grundstücke in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt in Lübben nicht verfügbar sind, müssen sie an anderen Lagen vorgehalten werden. Der Standort Postbautenstraße ist gemäß dem städtischen Zentren- und Einzelhandelskonzept besonders für solche Nutzungen geeignet, da der Standort trotz seiner Lage am Rande von Lübben an Siedlungsbereiche angrenzt und somit als städtebaulich integriert zu bewerten ist.

Die Festsetzung im Bebauungsplan ist so formuliert, dass das Sondergebiet *vorwiegend* der Errichtung eines Verbrauchermarkts dient. Dies bedeutet, dass auch andere Einzelhändler angesiedelt werden können. Diese müssen allerdings dem gegenüber dem Verbrauchermarkt untergeordnet sein, d. h. sie müssen bezüglich der Verkaufsfläche hinter den Verbrauchermarkt zurücktreten. Denkbar wäre beispielsweise, dass im Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt auch kleinere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels betrieben werden, z. B. Bäcker und Fleischer.

Es sind insgesamt maximal ca. 5.800 m² Verkaufsfläche zulässig. Gegenüber der 1993 genehmigten Verkaufsfläche (6.092 m²) bzw. dem Bestand im Jahr 2015 (7.600 m²) wird die Verkaufsfläche reduziert. Die Reduzierung der Verkaufsfläche ist erforderlich, da zwischenzeitlich das direkte Umfeld vermehrt mit Wohnungen bebaut wurde. Durch die enge Verzahnung von Wohnen und Einzelhandel können Konflikte entstehen, da der Einzelhandel aufgrund des Liefer- und Kundenverkehrs Lärm produziert. Die Reduzierung der Verkaufsfläche minimiert dabei potenzielle schalltechnische Konflikte, ohne dass dabei die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks Postbautenstraße 20 in Frage gestellt wird.

Zudem kann die Erweiterung des Verbrauchermarktes mit Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur einhergehen. Auch aus diesem Grund ist eine Reduzierung der Verkaufsflächen angebracht.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel ist an die überbaubare Grundstücksfläche gekoppelt: Je mehr Fläche innerhalb der Baugrenzen liegt, desto höher darf die Verkaufsfläche sein. Die Festsetzung gewährleistet, dass die zulässige Verkaufsfläche auch im Falle von Grundstücksteilungen ermittelt werden kann. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ist die überbaubare Grundstücksfläche ca. 8.580 m² groß. Die Festsetzung, dass je m² überbaubarer Grundstücksfläche 0,426 m² für die Sortimente „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ zur Verfügung stehen dürfen, ermöglicht insgesamt ca. 3.650 m² Verkaufsfläche in diesem Segment.

27 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald) – Endbericht 08. Oktober 2015, Stadt + Handel / complan Kommunalberatung, Glossar XIII.

28 Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg, Anlage 3 zum Einzelhandelserlass Brandenburg, Hrsg. Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Juni 2014, S 28.

Insgesamt sind ca. 5.800 m² Verkaufsfläche zulässig. 5.000 m² sind für die Errichtung eines Verbrauchermarktes reserviert. 800 m² sind für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment vorgesehen.

Im Hinblick auf den Verbrauchermarkt, für den 5.000 m² Verkaufsfläche reserviert sind, ist anzumerken, dass Geschäfte in Funktionseinheit auf diese Verkaufsfläche angerechnet werden. So verfügen Verbrauchermarkte sehr häufig über kleinere Mieter, die nahe dem Eingangsbereich angesiedelt sind. Zumeist handelt es sich um Betriebe wie Bäcker, Fleischer, Blumenläden und Toto/Lotto-Geschäfte, die im Zusammenhang mit Verbrauchermarkt betrieben werden. Diese Betriebe werden zumeist betriebswirtschaftlich unabhängig vom Verbrauchermarkt betrieben. Sie werden jedoch vom Kunden üblicherweise als Bestandteil des Verbrauchermarktes wahrgenommen, da sich diese Betriebe im Eingangsbereich oder in der Vorkassenzonen des Verbrauchermarktes ansiedeln.

Der Begriff der *Verkaufsfläche* wird in Brandenburg im „Einzelhandelserlass“²⁹ näher definiert. Das „Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg“³⁰ beantwortet in diesem Zusammenhang weitere Fragen bei der Ermittlung der Verkaufsfläche.

Ergänzend zur Verkaufsfläche wird für den Verbrauchermarkt ein Mindestanteil für nahversorgungsrelevante Sortimente von 75 % festgesetzt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der Schwerpunkt des Verbrauchermarkts im Bereich der Nahversorgung liegt. Hierzu ist es erforderlich, dass die Randsortimente maximal 25 % der Verkaufsfläche umfassen dürfen. Andernfalls könnte der Verbrauchermarkt in Konkurrenz zu den Einzelhändlern in der Innenstadt treten.

Bei den Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden, da sich ansonsten negative Auswirkungen auf die Lübbener Innenstadt ergeben könnten.

Die Festsetzung greift darüber hinaus die Festlegungen des LEP HR auf, nach denen – je nach Betriebsform – ein unterschiedlich hoher Anteil Randsortimente nicht überschritten werden darf.

Für den Verbrauchermarkt (einschließlich zugehöriger Läden in Funktionseinheit) werden neben der Gesamt-Verkaufsfläche von 5.000 m² auch die Verkaufsflächen einzelner Sortimente geregelt.

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren dürfen bis zu 3.650 m² Verkaufsfläche umfassen. Dieser Wert wurde aus dem Einzelhandelsgutachten abgeleitet.

Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie sind auf bis zu 200 m² zulässig. Dies entspricht dem Bestand des Marktkaufs vor der geplanten Erweiterung.

Blumen und Topfpflanzen (indoor) können mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche angeboten werden. Die dem im Einzelhandelsgutachten zugrunde liegende Planung von 58 m² Verkaufsfläche in diesem Segment wurde geringfügig reduziert.

Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apotheken) können mit 50 m² Verkaufsfläche am Standort präsent sein. Eine ursprünglich am Standort vorgesehene Apotheke mit 110 m² Verkaufsfläche ist damit nicht mehr möglich. Diese Warengruppe soll damit bevorzugt an anderen Standorten angeboten werden können (z. B. in der Innenstadt).

29 Land Brandenburg, Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass –, Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 17.06.2014.

30 Anlage 3 zum Einzelhandelserlass Brandenburg, Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg, Hrsg. Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Juni 2014.

Die nachfolgend genannten nahversorgungsrelevanten Warengruppen können mit jeweils 50 m² Verkaufsfläche angeboten werden:

- Zeitungen / Zeitschriften,
- Medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte).

Die 50 m²-Obergrenze orientiert sich an den Verkaufsflächen in der kleinteilig strukturierten und denkmalgeschützten Lübbener Innenstadt: Aufgrund der dortigen baulichen Gegebenheiten verfügt der überwiegende Teil der Geschäfte über eine Verkaufsfläche um 50 m². Damit am Standort Postbautenstraße keine Konkurrenz für Fachhändler in der Innenstadt entsteht, soll für einzelne Sortimente eine Obergrenze von 50 m² festgesetzt werden. Aus diesen Gründen soll daher eine Obergrenze von 50 m² Verkaufsfläche auch für die nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimente gelten:

- Augenoptik
- Bücher
- Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software
- elektrische Haushaltskleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen
- Holz, Kork- Flecht- und Korbwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote)
- Uhren / Edelmetallwaren / Schmuck.

Folgende zentrenrelevante Sortimente dürfen mit einer höheren Verkaufsfläche als 50 m² angeboten werden:

Bekleidung, (120 m² Verkaufsfläche)

Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik (120 m² Verkaufsfläche)

Unterhaltungselektronik (80 m² Verkaufsfläche).

Die Fläche dieser Sortimente orientiert sich am gegenwärtig vorhandenen Bestand innerhalb des Marktkaufes; die Verkaufsflächen wurden dem Einzelhandelsgutachten entnommen.

Ein Verbrauchermarkt verkauft auch Waren, die dem nicht-zentrenrelevanten Bereich zuzurechnen sind. Hierbei handelt es sich beispielsweise um KFZ-Zubehör. Es werden aber auch in kleinerem Umfang Beleuchtungsartikel, Bettwaren und zoologischer Bedarf. Außerdem werden – abhängig von der Jahreszeit – auch saisonale Artikel wie z. B. Gartenmöbel und Grillgeräte angeboten. Für solche Artikel können im Verbrauchermarkt bis zu 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen werden.

Da der Verkauf dieser nicht-zentrenrelevanten Sortimente keine Auswirkungen auf bestehende zentrale Orte (z. B. die Innenstadt Lübbens) nach sich zieht, sollen auch solche Sortimente am Standort angeboten werden können.

Die Zulässigkeit der einzelnen Sortimente des Verbrauchermarktes ist dabei so angelegt, dass sich die ansässigen Betriebe innerhalb einer gewissen Variationsbreite entwickeln können, solange die Obergrenze von 5.000 m² Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt bzw. 800 m² für die Einzelhändler im nicht-zentrenrelevanten Bereich nicht überschritten wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen neben dem Verbrauchermarkt auch Einzelhändler zu, die bis zu 800 m² nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten dürfen. Solche Sortimente sind auch im Verbrauchermarkt zulässig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aus hygienischen Gründen im Verbrauchermarkt keine klassischen Baumarkt-Sortimente angeboten werden können.

So ist der Umschlag von staubenden Gütern (z. B. Zement), aber auch von Steinen und Erden, innerhalb eines Verbrauchermarktes schwer vorstellbar. Ggf. könnte eine spezialisierte Zoo-Abteilung aufgebaut werden.

Unter Berücksichtigung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des Verbrauchermarktes (800 m² Verkaufsfläche) können in dieser Warengruppe maximal 1.600 m² Verkaufsfläche im Plangebiet realisiert werden. Vergleicht man diesen Wert mit der bestehenden Verkaufsfläche des TOOM-Baumarkt (ca. 4.650 m²) wird klar, dass die Bedeutung dieser Warengruppe künftig erheblich zurückgehen wird. Da der Standort Postbautenstraße aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und des Stellplatzangebotes aber eine besondere Eignung zum Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufweist, sollen diese Sortimente auch künftig in einem gewissen Umfang zulässig sein.

Die vom Grundstückseigentümer vorgelegte Planung sieht neben Einzelhandelsbetrieben auch Mieter vor, die planungsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft einzuordnen sind. Hierzu zählt ein Bäcker, der neben dem Verkauf der eigenen Backwaren auch ein bestuhltes Café betreiben kann. Darüber hinaus soll es möglich sein, dass die regelmäßig auf dem Parkplatz stehenden mobilen Imbisswagen ihre Speisen auch innerhalb des Gebäudes anbieten können. Der Bebauungsplan enthält daher die Festsetzung, dass auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Zur Arrondierung des Einzelhandelsstandorts können neben Schank- und Speisewirtschaften auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe beitragen, z. B. Schlüsseldienst und Frisör. Der Bebauungsplan trifft daher die Festsetzung, dass auch solche Nutzungen zulässig sind.

Es ist zu beachten, dass der Standort gemäß der textlichen Festsetzung 1 *vorwiegend* der Errichtung eines Verbrauchermarktes dienen muss. Das bedeutet, dass ein Verbrauchermarkt das Grundstück flächenmäßig dominieren muss. Es ist beispielsweise nicht zulässig, dass der Standort ausschließlich von nicht störenden Gewerbebetrieben genutzt wird. Es ist ebenfalls nicht zulässig, dass das Grundstück aus einer Ansammlung von verschiedenen kleinflächigen Einzelhändlern dominiert wird.

Vergleich der Art der Nutzung mit dem Baurecht gemäß VEP 3 aus dem Jahr 1993

Die jetzige Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Einzelhandel“ – ist gegenüber dem 1993 festgesetzten „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ im Wesentlichen identisch geblieben.

Regelungen zur Verkaufsfläche sowie zur Zulässigkeit einzelner Sortimente waren im Bebauungsplan VEP 3 nicht enthalten. Aus den damals festgesetzten „Bruttoflächen“ konnte nicht ermittelt werden, wie viel Verkaufsfläche insgesamt bzw. für einzelne Sortimente zulässig waren.

In der 1993 erteilten Baugenehmigung wurden 6.092 m² Verkaufsfläche genehmigt. 2.501 m² standen für ein Kaufhaus zur Verfügung. 2.705 m² dürfen für einen Heim- und Hobbymarkt verwendet werden. Eine überdachte Freifläche durfte 886 m² aufweisen.

Aufgrund von zwischenzeitlichen Umbaumaßnahmen änderte sich die Verkaufsfläche. Sie betrug im Jahr 2015 insgesamt ca. 7.600 m².

Damit sich der Standort Postbautenstraße verträglich in die zentralörtliche Struktur der Stadt Lübben einordnen kann, ist künftig die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche sowie die Konkretisierung der Zulässigkeit einzelner Sortimente erforderlich.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Das zulässige Nutzungsmaß leitet sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand ab, der äußerlich nicht wesentlich verändert werden soll.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte Fläche innerhalb der Baugrenze vollständig überbaut werden kann

(textliche Festsetzung Nr. 2.1). Dies kommt einer Grundfläche von ca. 8.580 m² gleich. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks (21.920 m²) ergibt sich eine GRZ von ca. 0,39.

Das Einzelhandelsgebäude darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 18 BauNVO zumeist ein Vollgeschoss aufweisen. Zur baulichen Betonung des Eingangsbereichs sind in einem ca. 500 m² großen Eingangsbereich nahe dem Parkplatz auch bis zu drei Vollgeschosse zulässig. In diesem Bereich verfügt das Gebäude auch im Bestand über drei Vollgeschosse (zwei Stockwerke sowie Dach). Aus diesen Festsetzungen ergibt sich eine maximale Geschossfläche von ca. 9.580 m²; was einer GFZ von ca. 0,43 entspricht.

Bei der Berechnung der relativen Nutzungsmaße ist zu berücksichtigen, dass nicht das gesamte Grundstück Postbautenstraße 20 als „Baugrundstück“ zu betrachten ist. Die privaten Grünflächen sind nicht Teil des Baugrundstücks. Das Baugrundstück besteht lediglich aus der Fläche des Sondergebiets, das in der Planzeichnung orange eingefärbt ist. Würde man die gesamten privaten Flächen im Geltungsbereich in die Berechnung der Nutzungsmaße einbeziehen (ca. 25.390 m²), würde die GRZ auf das Maß von ca. 0,34 absinken. Die GFZ würde auf einen Wert von ca. 0,38 sinken.

Gewerblich genutzte Anlagen können relativ große Geschosshöhen erreichen. Aus diesem Grund ist die alleinige Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht zur Steuerung der künftigen Höhenentwicklung geeignet. Im Plangebiet werden daher innerhalb der Baugrenzen verschiedene Höhen festgesetzt, die sich am Bestand orientieren. Der eingeschossige Gebäudeteil darf eine Oberkante von 57,2 m über NHN erreichen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 7 m über dem Geländeniveau. Der dreigeschossige Gebäudeteil darf eine maximale Traufhöhe von 59,0 m ü. NHN (ca. 9 m über Geländeniveau) und eine maximale Firsthöhe von 61,5 m ü. NHN – ca. 11 m über Gelände – erreichen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsrohre gilt (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Ohne diese Festsetzung wäre die Abführung von Wärme und Abluft nicht möglich. Da technische Aufbauten optisch kaum in Erscheinung treten, gehen von dieser Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

In dem Gebäudeteil, in dem statt einer Oberkante eine First- bzw. Traufhöhe festgesetzt wird, ist diese Festsetzung Nr. 2.2 nicht erforderlich. Bei Trauf- bzw. Firsthöhen ist ohnehin klar, dass sich diese Höhenfestsetzungen nicht auf untergeordnete Aufbauten bezieht.

Für den Betrieb eines Verbrauchermarktes sind umfangreiche haustechnische Anlagen erforderlich. Diese stehen zumeist im Zusammenhang mit der Erzeugung von Wärme bzw. Kälte (Kühlaggregate etc.). Im Gegensatz zu Schornsteinen und Lüftungsrohren sind diese Anlagen in optischer Hinsicht deutlich massiver. Um die Höhenentwicklung dieser Anlagen zu steuern wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO festgesetzt, dass sie die Oberkante um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Damit sie optisch nicht als störend empfunden werden, müssen sie von der darunter liegenden Außenwand mindestens 3 m zurückspringen (textliche Festsetzung Nr. 2.3). Diese Festsetzung gilt nur für den eingeschossigen Gebäudeteil. Der dreigeschossige Gebäudeteil soll nicht durch haustechnische Anlagen auf dem Dach zusätzlich erhöht werden können.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugrenzen sowie aus den zulässigen Bauhöhen ergibt sich bei einer gemittelten Geländehöhe von 50,2 m ü. NHN jedoch eine Baumasse von ca. 61.560 m³. Der eingeschossige Teil des Gebäudes umfasst ca. 60.060 m³. Das zweite Vollgeschoss wird mit ca. 900 m³ bilanziert. Der Dachraum (3. Vollgeschoss) wird überschlägig auf ca. 600 m³ geschätzt. Bezogen auf das ca. 21.920 m² große Baugrundstück ergibt sich eine Baumassenzahl von ca. 2,80.

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Vergleicht man die festgesetzten Nutzungsmaße mit in § 17 BauNVO festgehaltenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 / GFZ 2,4 / BMZ 10,0) zeigt sich, dass diese Obergrenzen deutlich unterschritten werden.

Stellplätze, Nebenanlagen

Die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes ist stets mit einer großen Bodenversiegelung verbunden, da neben dem eigentlichen Einzelhandelsgebäude auch umfangreiche Bodenversiegelung durch Stellplätze, Fahrgassen und Anlieferungsbereiche erforderlich sind. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Bodenversiegelung durch die o. g. Anlagen einer GRZ von 0,9 entsprechen darf (textliche Festsetzung Nr. 2.4). Dies entspricht einer zulässigen Versiegelung des Baugrundstücks in Höhe von ca. 19.730 m².

Dieser Versiegelungsgrad überschreitet den in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen maximalen Versiegelungsgrad für sonstige Sondergebiete von 0,8. Die Überschreitung wirkt sich in dem Fall nicht negativ auf die natürlichen Bodenfunktionen aus: Die Festsetzung greift den bereits bestehenden Versiegelungsgrad auf. Die Festsetzung ist daher nicht mit einer erhöhten Neuversiegelung verbunden.

Vergleich der Nutzungsmaße mit dem Baurecht gemäß VEP 3 aus dem Jahr 1993

Die künftig festgesetzten Nutzungsmaße können nur indirekt mit dem damaligen Baurecht verglichen werden. Im Jahre 1993 wurde lediglich eine „Bruttofläche“ von 7.900 m² festgesetzt, die vom Baumarkt (inkl. Gartencenter) und dem Verbrauchermarkt eingenommen werden dürfte. Diese „Bruttofläche“ war nicht näher definiert. Es bleibt unklar, welche Flächen tatsächlich gemeint waren. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hebt die Zulässigkeit eines Gartencenters auf, das seinerzeit nahe dem Bettelgraben errichtet werden konnte. Die planungsrechtlich zulässige Errichtung von hochbaulichen Anlagen wird somit reduziert. Da die Fläche des damaligen Gartencenters allerdings auch künftig durch tiefbauliche Anlagen (Lagerplatz) in Anspruch genommen werden kann, bleibt das Maß der Bodenversiegelung gleich.

Die Fläche der Stellplatzanlage, der Anlieferung sowie der nicht überdachten Lagerflächen könnte nur indirekt aus der damaligen Planzeichnung entnommen werden. Da 1993 für die Plangrundlage kein amtlich vermessener Lageplan verwendet wurde, ist die exakte Ermittlung der damals zulässigen Bodenversiegelung nicht möglich.

Es ist davon auszugehen, dass der jetzt vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 gegenüber den damaligen Festsetzungen keine Neuversiegelung ermöglicht, aber auch keine Entsiegelung vorbereitet: Das Gebäude, die Stellplatzanlage sowie die damaligen Begrünungen (Streuobstwiese, Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen) bleiben erhalten. Mit dem jetzt vorliegenden Plan, der auf einem amtlich vermessenen Lageplan fußt, können die festgesetzten Nutzungsmaße künftig vermessungstechnisch eindeutig nachvollzogen werden.

Die 1993 festgesetzten Bauhöhen wurden geringfügig angehoben. Der eingeschossige Bauteil durfte seinerzeit eine Höhe von 6,25 m über Gelände aufweisen. Künftig sind es ca. 7 m. Hierdurch wird die nachträgliche Aufbringung von Dämmungsmaterialien erleichtert. Zudem wird klargestellt, dass Überschreitungen durch Technik-Aufbauten möglich sind.

Bei dem Eingangsbereich orientieren sich die jetzigen Höhenfestsetzungen (TH und FH) am heutigen Bestand.

Anzumerken ist, dass sich die künftig zulässigen Bauhöhen auf NHN beziehen. Gegenüber der früheren Bezugnahme auf das Höhensystem NN ergeben sich geringfügige Änderungen im Bereich von ca. 6-16 cm.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche kann vollständig bebaut werden. Längenbeschränkungen, wie z. B. in der offenen Bauweise erforderlich, sind nicht einzuhalten.

Bezüglich der Abstandsflächen ist gesichert, dass das Einzelhandelsgebäude eine Abstandsfläche von mehr als 0,4 H zu den angrenzenden Grundstücken einhält. Aufgrund der Entfernung der Baugrenzen von den Nachbargrundstücken, ergänzt durch die Höhenfestsetzungen, ist gesichert, dass auch bei Ausschöpfung der maximalen Bauhöhe keine Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke fallen.

Die Baugrenzen sind zudem so positioniert, dass der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 3 m zu Nachbargrenzen eingehalten wird.

Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen / Nebenanlagen

Das Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO von Baugrenzen umschlossen. Diese orientieren sich eng am vorhandenen Gebäudebestand, ohne diesen jedoch umriss-scharf und in allen Einzelheiten abzubilden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass künftig kleinere Veränderungen an der äußeren Gebäudehülle möglich sind (z. B. Aufbringung von wärmedämmenden Materialien). Neben dem eigentlichen Gebäude ist auch eine große überdachte Fläche an der südlichen Fassade in die Baugrenze einbezogen worden.

Damit der Parkplatz des Einzelhandelsstandortes nicht den optischen Eindruck eines Garagenhofs erwecken kann, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass oberirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 3.1). Sollte die Errichtung von Garagen nötig sein, z. B. für firmeneigene Fahrzeuge, müssen diese entweder als Tiefgarage oder innerhalb des Hauptgebäudes angelegt werden. Zusätzlich wird geregelt, dass die Errichtung sonstiger Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Diesbezügliche Ermessenentscheidungen der Baugenehmigungsbehörde sind daher nicht erforderlich.

Zu den Nebenanlagen können u. a. auch Schallschutzbauwerke zählen. Es ist daher möglich, dass beispielsweise Anlieferbereiche, Lager- und Bewegungsflächen abgeschirmt werden können.

Vergleich der Festsetzungen mit dem Baurecht gemäß VEP 3 aus dem Jahr 1993

Bezüglich der Bauweise ergeben sich keine Veränderungen gegenüber den Festsetzungen aus dem Jahre 1993. Auch damals wurden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Die Festsetzung der Baugrenzen führt im Bereich der Anlieferung bzw. der Lager- und Freiflächen zu kleineren Änderungen des bisherigen Baurechtes. Nicht mehr benötigten Außenflächen des Baumarktes sowie ein nicht mehr erforderlicher Teil eines früheren Gartencenters entfallen.

Im Gegenzug kann der Eingangsbereich künftig geschlossen werden. Eine rückwärtige Anlieferungszone kann ebenfalls in das Gebäude integriert werden.

In der Summe dürften sich diese Änderungen flächenmäßig gegeneinander aufheben.

2.4 Verkehrsflächen, Stellplätze

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Postbautenstraße vollständig erschlossen. Aufgrund der vorliegenden Planung werden insofern keine grundsätzlichen Änderungen der Erschließung erforderlich.

Unabhängig von der vorliegenden Planung auf dem Grundstück Postbautenstraße 20 möchte die Stadt Lübben (Spreewald) seit längerer Zeit die Postbautenstraße verbreitern. Die Straße, die im Bestand nur unzureichend ausgebaut ist (u. a. fehlende Gehwege), soll ihrer Funktion als Anliegersammelstraße entsprechend auf eine zukünftige Gesamtbreite von insgesamt 12,25 m

erweitert werden. Neben der Fahrbahn soll auch Platz für Geh- und Radwege sowie Entwässerungsmulden vorhanden sein.

Die Planung geht auf das Ende der 1990er Jahre zurück. Mittels des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Lübben 7 wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Straßenverbreiterung in einem ca. 150 m langen Abschnitt zwischen der Lieberoser Straße und dem Plangebiet geschaffen. Der vorliegende Plan fügt ein weiteres, ca. 125 m langes Teilstück hinzu.

Die Festsetzung führt dazu, dass der Grundstückseigentümer einen ca. 2-3 m breiten Geländestreifen – insgesamt ca. 290 m² – an die Stadt abgeben muss. Diese Fläche war bislang nicht mit Hauptanlagen oder Stellplätzen bebaut, sie wurde in der Vergangenheit bereits faktisch als öffentliche Verkehrsfläche genutzt; hier liegt u. a. eine Bushaltestelle. Die Fläche ist aufgrund der zahlreichen Fahrbewegungen weitestgehend festgefahren bzw. verdichtet. Die Festsetzung greift insofern nicht in ausgeübte Nutzungen ein.

Zur Abgrenzung der privaten Flächen gegenüber dem öffentlichen Straßenland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenbegrenzungslinie entlang der Postbautenstraße festgesetzt.

Die Einteilung der Verkehrsfläche (z. B. Breite der Fahrbahn, Lage und Anzahl von Stellplätzen) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 4.2). Die Einteilung kann von der zuständigen Behörde unabhängig von den bauleitplanerischen Festsetzungen vorgenommen werden. Die in der Planunterlage ersichtliche faktische Aufteilung der Verkehrsfläche (z. B. Dimensionierung von Grundstückszufahrten) kann verändert werden.

Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb einer zeichnerisch gekennzeichneten Fläche zwischen dem Einzelhandelsgebäude und der Postbautenstraße zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4.1). Die Stellplatzanlage ist damit so weit wie möglich von den nordwestlich angrenzenden Wohngrundstücken entfernt.

Zur Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten (hier: Erschließung der nördlich benachbarten Grundstücke Postbautenstraße 14 und 15 über das Plangebiet) wurde die Fläche für Stellplätze so positioniert, dass auch die Zufahrten zu den Nachbargrundstücken innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche liegen.

Es sind lediglich ebenerdige Stellplätze zulässig. Andere Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (z. B. Garagen) werden innerhalb der Fläche St nicht für zulässig erklärt. Auf diese Weise wird gesichert, dass der vorgelagerte Parkplatz nicht den Charakter eines Garagenhofs oder eines mehrgeschossigen Parkdecks bekommt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff des „Stellplatzes“ nur Stellplätze für Kraftfahrzeuge umfasst: Stellplätze sind gemäß der Definition der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung³¹ Flächen, die dem Abstellen von *Kraftfahrzeugen* außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder sonstige Abstellmöglichkeiten (z. B. Lagerflächen für gewerbliche Güter) sind also nicht gemeint. Solche Anlagen können auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche errichtet werden. Flächen bzw. Fahrwege zur Anlieferung sind ebenfalls nicht als „Stellplatz“ zu bewerten und sind deshalb ebenfalls auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

Der Bebauungsplan setzt weder eine minimale noch eine maximale Anzahl Stellplätze fest. Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze hat gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lübben in der

31 Brandenburgische Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung - BbgGStV) vom 12. Oktober 1994 (GVBl.II/94 S.948), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 23. März 2005 (GVBl.II/05 S.159, 160).

jeweils gültigen Fassung³² zu erfolgen. Da bei dem Umbau des Gebäudes die Einzelhandelsnutzung erhalten bleibt, liegt keine Nutzungsänderung i. S. der Stellplatzsatzung vor. Die dem Bebauungsplan VEP 3 aus dem Jahr 1993 zugrunde gelegte maximale Stellplatzanzahl – 300 – muss nicht verändert werden.

Die Vorgaben der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV), nach denen ein Stellplatz ein Mindestmaß von 2,3 x 5,0 m aufweisen muss und die Fahrgasse – in Abhängigkeit von der Breite und dem Einstellwinkel der Stellplätze – bis zu 6,5 m breit sein muss, wurden bei der Dimensionierung der Stellplatzanlage berücksichtigt. Es ist ausreichend Platz für die bestehenden 300 Stellplätze sowie deren Begrünung vorhanden. Es ist außerdem Platz für eine geringfügige Erweiterung (z. B. für behindertengerechte Verbreiterungen von Stellplätzen) vorhanden.

Vergleich der Festsetzungen mit dem Baurecht gemäß VEP 3 aus dem Jahr 1993

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht aus dem Jahr 1993 wird künftig die Stellplatzanzahl nicht mehr geregelt. Da die Stadt Lübben seit 2005 über eine Stellplatzsatzung verfügt, sind keine diesbezüglichen Regelungen mehr erforderlich. Die damals im Bebauungsplan festgesetzte maximale Stellplatzanzahl von 300 kann daher entfallen.

Die Verbreiterung der Postbautenstraße wurde bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 angedeutet: Hier war die Postbautenstraße auf der westlichen Seite bereits mit einem Gehweg und einem Radweg dargestellt. Die Straßenverbreiterung war insofern seit 1993 zulässig. Der damalige Bebauungsplan traf jedoch keine Aussagen darüber, ob es sich bei dem Gehweg um eine öffentliche Verkehrsfläche oder um eine private Verkehrsfläche handeln sollte. Aufgrund fehlender Vermaßungen blieb auch die konkrete Abgrenzung zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche unklar. Ob ein auf die Planzeichnung gedruckter Straßenquerschnitt nur empfehlenden oder verbindlichen Charakter hat, lässt sich heute nicht mehr feststellen. Insofern konkretisiert der jetzt vorliegende Bebauungsplan lediglich die künftige Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem privaten Baugrundstück und stellt klar, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Der Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 hat der Abgabe von Flächen zugunsten der Erweiterung der Postbautenstraße frühzeitig zugestimmt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche löst insofern keine Entschädigungspflicht aus.

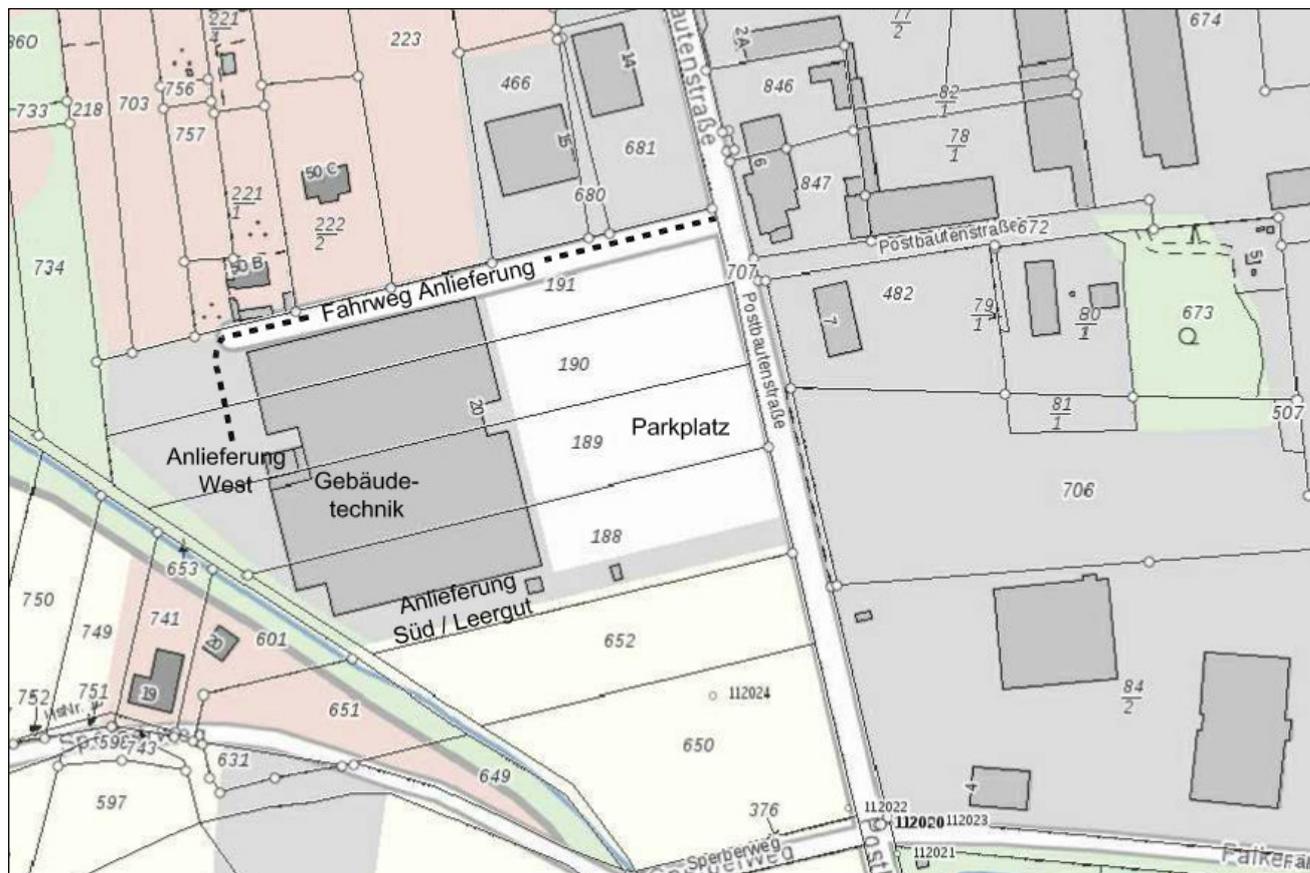
2.5 Immissionsschutz

Der Einzelhandelsbetrieb befindet sich in der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit beider Nutzungen wurde erstmalig im Aufstellungsverfahren des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 erbracht. Dieser Bebauungsplan wurde Anfang der 2000er Jahre – und damit deutlich nach Errichtung des Einzelhandelsbetriebs Postbautenstraße festgesetzt. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 7 wurde ein Schallgutachten zur Ermittlung der Verladegeräusche sowie von Fahrbewegungen erstellt. Bezüglich der Anlieferung wurde damals festgestellt, dass die Wohnbebauung im Umfeld nicht von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen ist, der Abstand zur Verladezone sei ausreichend bemessen³³. Die damaligen Berechnungen zum Gewerbelärm basierten darauf, dass auf dem Betriebsgrundstück nur tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) Park- und Verladeverkehr stattfinden darf. Diese Bestimmung war auch Teil der damaligen Baugenehmigung des Standortes Postbautenstraße 20. Der verbindliche Charakter dieser Regelung wurde 1999 im Rahmen eines Vergleichs vor dem Verwaltungsgericht Cottbus bestätigt.

32 Z. Z. Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) i. d. F. vom 01.03.2005.

33 Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Lübben (Spreewald), Teil II: Ergänzung / Gewerbelärm, UBV Ingenieurbüro Dr. Christian Veas, Stahnsdorf, 09.04.2000, S. 6.

Im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 26 wurde zur Überprüfung der mittlerweile fast 20 Jahre alten schalltechnischen Annahmen ein neues Schallgutachten³⁴ erstellt.



Schallquellen auf dem Grundstück Postbautenstraße 20

Die künftigen gewerblichen Schallquellen können der oben stehenden Abbildung entnommen werden. Alle Quellen sind bereits jetzt vorhanden. Änderungen ergeben sich lediglich aufgrund veränderter betrieblicher Abläufe. Zusätzlich wurde im Rahmen des Schallgutachtens der von der Postbautenstraße ausgehende Verkehrslärm untersucht.

Verkehrslärm

Dem Schallgutachten liegt die Annahme zu Grunde, dass auf der Postbautenstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 6.700 Kfz auftritt. Diese Zahl wurde einem Schallgutachten entnommen, welches 1999 für den Bebauungsplan Lübben 7 erstellt wurde.³⁵ Der angenommene DTV liegt deutlich auf der „sicheren Seite“: Für die nördlich gelegene Lieberoser Straße, die deutlich mehr Verkehr als die Postbautenstraße aufnimmt, wird in der Verkehrsprognose 2025 an Werktagen von maximal 6.000 Kfz ausgegangen (siehe Kap. 1.2.2.3 „Verkehrerschließung“, S. 9).

Ausgehend von einem DTV von 6.700 Kfz zeigt sich, dass im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen am Tage Pegel zwischen 50 und 55 dB(A) auftreten können. Nachts liegen die Pegel innerhalb der Baugrenzen unter 50 dB(A).

In schalltechnischer Hinsicht kann man den Schutzanspruch des Einzelhandelsgebäudes mit einem Gewerbegebiet gleichsetzen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 ((Tag 65 dB(A) und Nacht 55 dB(A)) werden nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen in dem Einzelhandelsgebäude sind nicht erforderlich.

³⁴ Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Dahms GmbH, 20.11.2018.

³⁵ Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Dahms GmbH, 20.11.2018, S. 10.

Die nördlich des Plangebiets gelegenen Einzelhandelsbetriebe (Reno und Takko) befinden sich planungsrechtlich innerhalb eines Mischgebiets. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Tag 60 dB(A) und Nacht 50 dB(A)) werden nahe der Postbautenstraße überschritten, mit zunehmender Entfernung von der Straße aber eingehalten.

Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Postbautenstraße gelegenen Grundstücke können schalltechnisch als Gewerbegebiet bewertet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber eingehalten und in der Nacht nahe der Straße überschritten.³⁶

Da zur Berechnung der o. g. Pegel eine durchschnittliche Verkehrsstärke von 6.700 Kfz angenommen wurde – und damit eine höhere Belastung als auf der Lieberoser Straße (siehe auch Kap. I 2.2.3 „Verkehrerschließung“, S. 9) – sind die o. g. Pegel als „Worst-Case“ Berechnung anzusehen. Die tatsächlichen Pegel liegen deutlich unterhalb dieser Werte. Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind insofern nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Die Prognose des Gewerbelärms i. S. der TA Lärm ging von folgenden Voraussetzungen aus:

An der Ladezone „West“ werden täglich 21 Fahrzeuge entladen. An der Ladezone Ost werden täglich 3 Fahrzeuge entladen. Die Liefervorgänge finden nur am Tage, nicht aber in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) statt.

Für die schalltechnische Bewertung des Parkplatzes ist nicht die Anzahl der Stellplätze maßgeblich, sondern die Nettoverkaufsfläche am Standort. Das Gutachten geht von einer Nettoverkaufsfläche von 5.800 m². Wie auch die Anlieferung wird der Parkplatz nicht in der Nacht betrieben.

Anzumerken ist, dass die im Schallgutachten betrachtete „Nettoverkaufsfläche“ nicht identisch mit der Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Sinn ist: Als „Nettoverkaufsfläche“ werden nur die eigentlichen Verkaufsräume bewertet. Die Fläche von Kassenzone, Vorkassenzone, Bewegungsflächen außerhalb der Verkaufsräume, Eingangsbereich und Windfang ist keine „Nettoverkaufsfläche“ i. S. des Schallgutachtens (jedoch Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Sinn). Die im Gutachten berechnete „Nettoverkaufsfläche“ liegt damit auf der „sicheren Seite“.

Für Anlagen der Dachtechnik (z. B. Heizungen und Kühlaggregate) wird davon ausgegangen, dass diese am Tage und in der Nacht betrieben wird. Den Anlagen wird ein pauschaler Schallleistungspegel zugeordnet.

Aus schalltechnischer Sicht sind die Grundstücke nördlich des Gebäudes von besonderer Relevanz: Diese Grundstücke liegen nahe der Anlieferung „West“, hier findet der Hauptanteil der Liefertätigkeit statt. Zudem führt der Fahrweg der Lieferfahrzeuge nahe an den Gebäuden vorbei.

Schalltechnisch bedeutsam ist insbesondere das Grundstück Lieberoser Straße 50b (Flurstück 221/1). Das dortige Wohnhaus liegt sowohl nahe am Fahrweg als auch nahe an der „Anlieferung West“.

Zudem ist das z. Z. unbebaute Flurstück 223 von besonderer Bedeutung: Dieses Flurstück kann schalltechnisch sowohl vom Parkplatz als auch vom Fahrweg zur Anlieferung betroffen sein. Denkbar wären zusätzlich Belästigungen durch die nahe gelegenen Handelsbetriebe „Takko“ und „Reno“.

Den o. g. Grundstücken werden im Gutachten die Immissionsorte (IO) 01 und 11 zugewiesen.

Die Grundstücke auf dem gegenüberliegenden Ufer des Bettelgrabens sind ebenfalls schalltechnisch relevant. Hier können im Wesentlichen Geräusche durch die Anlieferungen „West“ und „Süd“ wirksam werden. Besonders betroffen wäre die Bebauung auf dem Grundstück Sperberweg 20 (Flurstück 601). Diesem Grundstück wurde mittels dem IO 8 bewertet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass durch den zulässigen Einzelhandel im Geltungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf diesen Grundstücken unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte werden am Tage um mindestens 3 dB(A) unterschritten. In der Nacht beträgt die Unterschreitung mindestens 5 dB(A).³⁷

Als Voraussetzung für die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte werden folgende Rahmenbedingungen genannt:

- ⇒ Die Anlieferung und der Parkplatz werden nur am Tage, nicht aber in der Nacht betrieben.
- ⇒ Im Plangebiet wird eine sog. „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.
- ⇒ Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten die Errichtung von ggf. sinnvollen Schallschutzwänden zulassen.

Die o. g. Vorschläge berücksichtigen, dass auch Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs (z. B. Reno und Takko) Schallemissionen verursachen. Aus diesem Grund muss gesichert werden, dass die Emissionen des Verbrauchermarkts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht vollständig ausschöpfen, sondern dass noch genug „Spielraum“ für andere gewerbliche Nutzer verbleibt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Geräuschkontingentierung

Entsprechend der Empfehlungen des Schallgutachtens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO eine Geräuschkontingentierung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Diese Festsetzung regelt – vereinfacht ausgedrückt – wieviel Schall je m² Grundstücksfläche verursacht werden kann. Die Festsetzung ist damit auch im Fall potenzieller Grundstücksteilungen vollziehbar.

Das Plangebiet wird dabei in zwei Teilflächen unterteilt: Auf den Stellplätzen ist aufgrund der höheren Abstände zu Wohngebieten mehr Lärm zulässig als im Bereich des Gebäudes und der Anlieferung.

Es werden unterschiedliche Kontingente für Tag- und Nachtzeit festgesetzt. Hierdurch ist gesichert, dass nachts nur wenig Schall emittiert werden kann (z. B. durch technisches Gebäudezubehör).

Das Umfeld des Plangebiets ist in schalltechnischer Sicht unterschiedlich schutzwürdig. Die umliegenden Wohngebiete müssen besonders geschützt werden. In Richtung des nördlich angrenzenden Mischgebiets (z. Z. Reno und Takko), in Richtung der Gewerbebetriebe auf der anderen Straßenseite der Postbautenstraße und in Richtung einer südlich gelegenen Brachfläche kann jedoch mehr Lärm ausgestoßen werden. Die Geräuschkontingente werden daher durch unterschiedliche „Richtungssektoren“ ergänzt. Dies hat zur Folge, dass in diese Richtungen mehr Lärm ausgestoßen werden kann.

Schallschutzwände

Zur Einhaltung der festgesetzten Schallkontingente kann es erforderlich sein, dass besonders „laute“ Bereiche durch Schallschutzwände eingehaust werden. Denkbar wären z. B. die eigentlichen Anlieferzonen, die z. T. im Freien liegen können. Möglich wäre aber auch, dass Teile des Parkplatzes oder der Fahrwege punktuell abgeschirmt werden müssen.

Da der vorliegende „Angebotsbebauungsplan“ die genaue Lage von solchen potenziellen „lauten“ Bereichen nicht vorgibt, können auch keine Flächen für Schallschutzwände festgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde die textliche Festsetzung Nr. 3.1 dahingehend formuliert, dass Nebenanlagen (und damit auch Schallschutzbauwerke, z. B. Schallschutzwände und -wälle) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Höhenbeschränkungen für solche Anlagen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgesetzt werden. Die Höhe von Schallschutzbauwerken ist zum einen von der Entfernung zur Lärmquelle abhängig: Je weiter eine Schallschutzwand von der Lärmquelle entfernt steht, desto höher muss sie sein.

Zur Ermittlung der Höhe können z. T. bauordnungsrechtliche Regelungen herangezogen werden. Sollte beispielsweise eine Schallschutzwand direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, darf sie gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO nur maximal 2 m hoch sein.

37 Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Dahms GmbH, 20.11.2018, Tab. 14, S. 24.

Bei der potenziellen Höhe und dem potenziellen Standort von Schallschutzbauwerken sind zudem die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen: Entlang der Ränder des Grundstücks sind Grünflächen bzw. Pflanzflächen festgesetzt. Bei der Errichtung von Schallschutzwänden muss dafür Sorge getragen werden, dass diese nicht unangemessen verschattet werden.

Sonstige Regelungen

Verbot nächtlicher Fahrbewegungen

Dem Schallgutachten lag die Annahme zu Grunde, dass an den Anlieferzonen und auf dem Parkplatz nur am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) Fahrbewegungen und Ladetätigkeiten stattfinden dürfen. Eine solche organisatorische Regelung kann mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es ist aber möglich, dass dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt wird. So ist es denkbar, dass die Baubeschreibung des Bauherren bereits ein Verbot nächtlicher Fahrbewegungen beinhaltet. Weiterhin ist es möglich, dass über Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung diese organisatorischen Details geregelt werden. Denkbar wären beispielsweise Regelungen zum Fortbestand der Schranke zwischen Parkplatz und Postbautenstraße.

Gültigkeit sonstiger Bestimmungen

Im Zusammenhang mit dem Betrieb gewerblicher Anlagen ist auch auf die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hinzuweisen. Der geplante Verbrauchermarkt ist „nicht genehmigungsbedürftig“ i. S. des BImSchG. Gemäß § 22 BImSchG sind solche Anlagen so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden müssen. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Diese Pflichten sind nicht nur zum Zeitpunkt der Errichtung und des Betriebsbeginns zu beachten, sondern solange, wie die Anlage betrieben wird. Daraus folgt, dass eine Verschärfung der Anforderungen infolge einer Änderung der Sach- oder Rechtslage auch eine bestehende Anlage betrifft. Die Grundpflichten des § 22 BImSchG besitzen somit einen dynamischen Charakter.

Vergleich mit dem Baurecht gemäß VEP 3 aus dem Jahr 1993

Der damalige Bebauungsplan hatte keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Der Schallschutz musste damals objektbezogen im Bauantragsverfahren abgearbeitet werden.

2.6 Grünfestsetzungen

Die 1993 zur Errichtung des Standortes Postbautenstraße gewählte Ausgleichskonzeption war so aufgebaut, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zum einen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, zum anderen durch eine zweckgebundene Zahlung durch den damaligen Bauträger an die Stadt Lübben ausgeglichen wurde.

Die Festsetzungen des jetzt vorliegenden Bebauungsplans führen im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht und dem vorhandenen Bestand zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Parkplatz und Gebäude können allenfalls untergeordnet verändert werden. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan die 1993 getroffenen Grünfestsetzungen sinngemäß beibehalten. Es werden lediglich Klarstellungen vorgenommen, die im Ergebnis nur redaktionellen Charakter haben. Die Klarstellungen basieren im Wesentlichen darauf, dass die künftig getroffenen Grünfestsetzungen auf einem amtlich vermessenen Lageplan mit eindeutiger Vermaßung festgesetzt werden. Hiermit wird die Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen deutlich erleichtert.

Im Bereich zwischen dem Einzelhandelsgebäude und dem Bettelgraben wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse handelt es sich um eine private Grünfläche. Die ca. 2.480 m² große Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“ versehen. Die Festsetzung als „Streuobstwiese“ leitet sich aus den Festsetzungen des 1993 festgesetzten Bebauungsplans ab, der hier ebenfalls eine

Streuobstwiese festgesetzt hatte. Die Ergänzung der Zweckbestimmung durch ein „Regenrückhaltebecken“ greift die Mitte der 1990er Jahre vorgenommene Errichtung einer naturbelassenen Versickerungsmulde auf.

Die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens trägt dazu bei, dass der Grundstückseigentümer seiner Verpflichtung zur Versickerung von Regenwasser nachkommen kann, das entsprechend § 1 Abs. 3 der Abwassersatzung der Stadt Lübben³⁸ auf dem Grundstück versickert werden muss.

Der Deichsiedlungsgraben ist wasserrechtlich als Gewässer zweiter Ordnung zu betrachten. In einem Abstand von 5 m entlang der Böschungsoberkante sollte auf die Errichtung von baulichen Anlagen verzichtet werden, da andernfalls die Gewässerunterhaltung erschwert wird. Die Grünfläche ist daher so dimensioniert, dass entlang dem Graben ein 5 m breiter Streifen in die Grünfläche einbezogen wurde. Ausnahmen ergeben sich lediglich bei zwei Ecken des bestehenden Gebäudes, die in diese Fläche hineinragen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist innerhalb der „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“ die vorhandene Vegetation bei Abgang so nachzupflanzen, dass eine durch hochstämmige Obstbäume dominierte Fläche erhalten bleibt. Es wird außerdem geregelt, dass das Regenrückhaltebecken maximal 30 % der Fläche in Anspruch nehmen darf. Auf diese Weise ist gesichert, dass das vorhandene Flächenverhältnis zwischen Streuobstwiese und Becken erhalten bleibt. Verschiebungen im gegenwärtigen Artenspektrum (und damit ggf. ein Eingriff in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) ist nicht möglich. Zudem wird klargestellt, dass das Regenrückhaltebecken *naturnah* sein muss. Aus diesem Begriff ergibt sich, dass die Verwendung von künstlichen Bauprodukten (z. B. zur Uferbefestigungen) so weit wie möglich zu minimieren ist. (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Die Festsetzung ist so formuliert, dass innerhalb der Fläche nicht ausschließlich hochstämmige Obstbäume verwendet werden müssen. Hierdurch ist es möglich, dass beispielsweise die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen auch den Charakter einer Sichtschutzpflanzung annehmen kann.

Streuobstwiesen zeichnen sich zudem dadurch aus, dass oftmals eine Unternutzung als Grünland besteht, das auch landwirtschaftlich genutzt werden kann; z. B. als Wiese / Weide / Heugewinnung. Aufgrund der Vielfältigkeit der möglichen Nutzungen trifft der Bebauungsplan keine konkretisierenden Festsetzungen für die Unternutzung.

Die bereits vorhandenen Bepflanzungen an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Eine vorhandene dichte Gehölzbepflanzung entlang der Postbautenstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ festgesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse handelt es sich um eine private Grünfläche. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB geregelt, dass diese Pflanzung so zu unterhalten ist, dass eine mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzung erhalten bleiben muss, die das Plangebiet gegenüber der Postbautenstraße abschirmt. Diese Festsetzung greift eine zeichnerische Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 auf, die ebenfalls eine straßenbegleitende Begrünung festgesetzt hatte.

Die bereits vorhandenen Bepflanzungen am nördlichen und südlichen Rand des Grundstücks werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zeichnerisch als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung 5.3 ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang so nachzupflanzen, dass eine mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzung entsteht. Da diese Grünstreifen gegenüber den Flächen entlang Bettelgraben und Postbautenstraße deutlich schmaler sind, werden sie nicht als eigenständige Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung war in ähnlicher Form bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 enthalten. Zum damaligen Zeitpunkt ging man aber noch davon aus, dass die

38 Satzung über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung in der Stadt Lübben (Spreewald) – Abwassersatzung – vom 29.05.2006, geändert am 01.12.2014.

Bepflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durchgehend erfolgen sollte. Da zwischenzeitlich zwei Grundstücke außerhalb des Plangebiets (Einzelhändler „Reno“ und „Takko“) über das Plangebiet an die Postbautenstraße angebunden werden, musste die Bepflanzung an der nördlichen Grundstücksgrenze in der Fläche geringfügig reduziert werden.

Zur Gliederung der Stellplatzanlage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, dass Bepflanzungen anzulegen sind. Je Stellplatz ist eine Fläche von 2 m² zu begrünen. Je angefangene 6 Stellplätze ist außerdem ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5.4). Sofern der Grundstückseigentümer den gegenwärtigen Umfang der Stellplatzanlage (ca. 300 Stellplätze) nicht verändert, sind ca. 600 m² Beete anzulegen und ca. 50 Laubbäume zu pflanzen. Die Festsetzung greift den gegenwärtig vorhandenen Grünanteil auf der Stellplatzanlage auf. Die Festsetzung, dass je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen war, war bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 enthalten.

Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB die Außenwandflächen auf 30 % ihrer Länge zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 5.5). Da sich das Einzelhandelsgebäude im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen sowie zwischen Bebauung und freier Landschaft befindet, kann durch die Fassadenbegrünung die Bildung einer „grünen“ Zäsur zwischen den unterschiedlichen Nutzungen unterstützt werden, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Darüber hinaus wird ein Lebensraum für viele Kleintiere, insbesondere für Insekten geschaffen. Die Festsetzung war bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 enthalten.

Vergleich der Grünfestsetzungen mit dem Baurecht gemäß VEP 3 aus dem Jahr 1993

Gegenüber den Festsetzungen aus dem Jahr 1993 ergeben sich nur kleinere Veränderungen. Die damaligen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden im Wesentlichen präzisiert.

Änderungen ergeben sich lediglich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die benachbarten Grundstücke Postbautenstraße 14 und 15 müssen über das Plangebiet erschlossen werden; die Grünfestsetzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurden daher flächenmäßig reduziert.

2.7 Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO

Der Betrieb eines Einzelhandelsstandortes ist stets mit einer gewissen Anzahl Werbeanlagen verbunden. Bei der Zulässigkeit dieser Anlagen soll der einen Seite das legitime Interesse der Betreiber auf eine wirtschaftliche Ausnutzung seines Grundstücks berücksichtigt werden, andererseits soll einer störenden Häufung von Werbeanlagen vorgebeugt werden.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Postbautenstraße zwar nahezu ausschließlich gewerblich geprägt ist, sich aber innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (Zone III des Biosphärenreservats „Spreewald“) befindet.

Werbeanlagen sind zunächst einmal am eigentlichen Gebäude zulässig. Da sich das Einzelhandelsgebäude in der Nähe von Wohngrundstücken und der freien Landschaft befindet, wird die Zulässigkeit auf den Bereich des Gebäudes beschränkt, der der Postbautenstraße zugewandt sind. Die Errichtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern diese maximal 10 m von der straßenseitigen Baugrenze entfernt sind (textliche Festsetzung Nr. 6.1).

Werbeanlagen müssen sich zudem an die festgesetzten Bauhöhen halten. Eine Ausnahme – wie beispielsweise für Gebäudetechnik, Schornsteine und Lüftungsrohre – ist nicht vorgesehen. Es ist daher nicht möglich, dass Werbeanlagen eine nicht gewollte Fernwirkung erhalten.

Außerhalb des Gebäudes sind ebenfalls Werbeanlagen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6.2). Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ ist die Errichtung von 11 Fahnenmasten mit einer Höhe von ca. 8 m über Gelände möglich. Dieser Teil der Festsetzung leitet sich aus dem Bestand ab. Gegenwärtig sind entlang der Postbautenstraße 11 Fahnenmasten vorhanden. Es wurde eine maximale Höhe von ca. 8 m über Gelände gewählt, damit die Masten

nicht den dreigeschossigen Gebäudeteil überragen dürfen. Aufgrund dieser Höhe ist gesichert, dass die Fahnenmasten zwar von der Postbautenstraße aus sichtbar sind, nicht aber von den westlich angrenzenden Wohngebäuden sowie aus der freien Landschaft als störend wahrgenommen werden.

Weiterhin dürfen in der Stellplatzanlage 3 größere Werbeanlagen und 30 kleinere Werbeanlagen errichtet werden. Diese Festsetzung leitet sich aus dem Bestand ab; gegenwärtig stehen in der Stellplatzanlage zahlreiche Werbeanlagen.

Vergleich der übernommenen landesrechtlichen Vorschriften mit dem Baurecht gemäß VEP 3 aus dem Jahr 1993

Die Planung aus dem Jahr 1993 enthielt noch keine Regelungen über Werbeanlagen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtete sich nach dem Bauordnungsrecht. Es galten im Wesentlichen die allgemeinen Regelungen, nach denen Werbeanlagen beispielsweise nicht verunstaltend wirken durften.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stellen insofern eine planungsrechtliche Verschärfung der Zulässigkeit von Werbeanlagen dar. Da sich die Festsetzungen allerdings am Bestand orientieren, wird nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen.

2.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen (z. B. Altlastenverdachtsflächen) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung zum Einzelhandel (textliche Festsetzung Nr. 1.1) nimmt auf die zulässige Grundfläche (textliche Festsetzung 2.1) Bezug. Zum besseren Verständnis der Festsetzung wird die zulässige Grundfläche (8.580 m²) benannt.

Baumschutz

Es gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LDS) in der jeweils gültigen Fassung. Nähere Hinweise über den Inhalt der Baumschutzsatzung können dem Umweltbericht (S. 51) entnommen werden.

Stellplätze

Es gilt die Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung. Nähere Hinweise über den Inhalt der Satzung können dem Kapitel I 2.3.11 „Stellplatzsatzung“ (S. 23) entnommen werden.

DIN 45691

Die textliche Festsetzung 5.1 verweist bezüglich der Berechnung eines Emissionskontingents auf die DIN 45691. Diese wird der Stadt Lübben zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Naturschutzrechtlich geschütztes Gebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone 3 (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservats Spreewald.

2.9 Städtebaulicher Vertrag

Zur Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Folgen auf unterschiedliche Belange soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bebauungsplanbegünstigten bzw. dem Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 geschlossen werden. Dieser soll u. a. folgende Themen umfassen:

- Maßnahmen zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume von Amphibien, Reptilien und Brutvogelarten.
- Schutz des Baumbestands während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und (sinngemäß) RAS-LP 4.
- Verweis auf die erforderliche Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald sowie die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen zum Schutz von Mensch und Natur.
- Verpflichtung zum Erhalt und ordnungsgemäßen Betrieb der bestehenden Schrankenanlagen auf dem Vorhabengrundstück zwecks Einhaltung des bisherigen Verbotes nächtlicher Fahrbewegungen (zwischen 22 – 6 Uhr).

2.10 Flächenbilanz

Sondergebiet „Einzelhandel“	21.920 m ²
davon: Fläche innerhalb der Baugrenze	8.580 m ²
Fläche für Stellplätze	9.350 m ²
Fläche A (Pflanzfläche)	400 m ²
Fläche B (Pflanzfläche)	660 m ²
Grünfläche „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“	2.480 m ²
Grünfläche „Heckenpflanzung“	990 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	290 m ²
Gesamt	25.680 m²

(Flächenangaben gerundet)

III Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km östlich des Stadtzentrums, westlich der Postbautenstraße. Im Umfeld dominiert die Einfamilienhausbebauung, die z. T. auch für Feriendomizile genutzt wird. Am östlichen Stadtrand sind außerdem verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die sich auf die Areale Postbautenstraße, Am Ostbahnhof und Frankfurter Straße verteilen.

An das Plangebiet grenzen im Norden Grundstücke an, die durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden, ferner Wohngrundstücke, die über die Lieberoser Straße erschlossen werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Postbautenstraße sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig. Im Süden grenzt eine brach liegende Fläche an das Plangebiet an. Im Westen grenzen zunächst baumbestandene Flächen sowie der Bettelgraben (auch als Deichsiedlungsgraben bezeichnet) an den Geltungsbereich, dahinter folgen Wohngrundstücke.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der der Malxe-Spree-Niederung zwischen Ober- und Unterspreewald, einem Teil des Glogau-Baruther Urstromtals.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Umnutzung eines in Betrieb befindlichen Einzelhandelsstandortes festgesetzt werden. Der auf dem Gelände ansässige Bau- und Gartenmarkt soll perspektivisch entfallen und die frei werdende Fläche soll dem Verbrauchermarkt zugeschlagen werden. Da das städtische Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Standortbereich Postbautenstraße verschiedene Entwicklungsoptionen empfiehlt, soll der Bebauungsplan eine gewisse Nutzungsvielfalt ermöglichen. Neben dem vom Eigentümer vorgesehen konkreten Umbau des Gebäudes zu einem Verbrauchermarkt soll künftig die Option auf den Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bau- und/oder Möbelmarktsortimente) in geringem Umfang offen gehalten werden.

Unabhängig von den geplanten Umbaumaßnahmen am Einzelhandelsobjekt beabsichtigt die Stadt Lübben (Spreewald) die Verbreiterung der angrenzenden Postbautenstraße von ca. 10 auf 12,25 m, damit auf der Sammelstraße ausreichend Raum für die Anlage von Fuß- und Radweg sowie Entwässerungsmulden geschaffen wird.

Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind insgesamt 5.800 m² Verkaufsfläche, die im Wesentlichen von Sortimenten der Nahversorgung (z. B. Lebensmittel, Getränke) dominiert wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch festgesetzt. Die Flächen innerhalb der Baugrenzen können entsprechend der Bauhöhe bzw. der Geschossigkeit vollständig bebaut werden. Es ist überwiegend ein Vollgeschoss zulässig. Im Eingangsbereich sind zur städtebaulichen Betonung dieses Bereichs drei Vollgeschosse zulässig. Es ergibt sich eine Grundfläche (GR) von ca. 8.580 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,39 entspricht. Die Geschossfläche (GF) beträgt ca. 9.580 m², was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,43 entspricht.

Neben der Überbauung durch das Gebäude sind weitere Bodenversiegelungen, z. B. durch Stellplätze, Lagerflächen und Fahrwegen zulässig. Für diese Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO wird eine maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Bereits bestehende Begrünungen in den Randbereichen des Grundstücks werden entweder als private Grünflächen oder als „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen zur Bestimmung der jeweiligen Funktionen ergänzt. Festgesetzt werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“ und mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“, eine mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzung, die das Plangebiet gegenüber den benachbarten Grundstücken abgrenzt, die Begrünung der Stellplatzflächen, mit Vegetationsflächen und Bäumen und eine Fassadenbegrünung.

Der bestehende Parkplatz, auf dem ca. 300 Plätze vorhanden sind, wird als Stellplatz festgesetzt. Die Stellplatzanlage muss begrünt werden; je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Zudem müssen je Stellplatz 2 m² Beete angelegt werden. Außerdem müssen 30 % der Außenwandflächen begrünt werden.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Umnutzung des Standorts kann innerhalb des bestehenden Gebäudes vorgenommen werden. Auch die Außenanlagen sowie die Stellplätze können weiter im bisherigen Umfang genutzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zeichnen demzufolge im Wesentlichen die gegenwärtig bestehende Kubatur des Gebäudes inklusive eines Dachüberstands an der südlichen Fassade nach. Auch im Bereich der Stellplatzanlage sowie bei den vorhandenen begrünter Flächen in den Randbereichen des Grundstücks wird der Bestand abgebildet.

Auch bezüglich einer geplanten Verbreiterung der Postbautenstraße wird im Wesentlichen der Bestand abgebildet: Die in Rede stehende Fläche ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine weitestgehend vegetationsfreie Fläche, die in optischer Hinsicht als Seitenstreifen der Postbautenstraße wahrgenommen und als Bushaltestelle sowie zum kurzzeitigen Halt von Pkws genutzt wird.

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (Flächenangaben gerundet):

Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²)	bebaubar gemäß GRZ (m ²)	max. zulässige Überschreitung der GRZ (m ²)	max. Versiegelung (m ²)
Sondergebiet „Einzelhandel“	21.920	8.580 m ²	11.150	19.730
Grünfläche (Streuobstwiese / Regenrückhaltebecken)	2.480	-	-	-
Grünfläche (Heckenpflanzung)	990	-	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche	290			290
gesamt	25.680			20.020

Bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes und vollständiger Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen können bis zu ca. 20.020 m² durch Überbauung, Nebenanlagen und Straßen versiegelt werden.

Bezogen auf alle privaten Flächen (Sondergebebiet sowie die privaten Grünflächen) beträgt die maximale Versiegelung auf dem Grundstück 78 %. Die Verkehrsfläche soll zur Errichtung von Rad- und Fußwegen sowie für Entwässerungsanlagen dienen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Fläche zu 100 % versiegelt werden kann.

Im Bestand sind ca. 20.385 m² versiegelt. Darüber hinaus sind ca. 550 m² so stark verdichtet, dass man diese Flächen ebenfalls als versiegelt bewerten kann. Die Flächenermittlung erfolgte auf der Grundlage des Vermessungsplans und der Biotoptypenkarte, wobei auch die begrünten Parkplatzflächen berücksichtigt wurden. Somit ist keine zusätzliche Neuversiegelung geplant. Ein nicht exakt ermittelbarer, aber geringer Versiegelungsanteil kann in den privaten Grünflächen hinzukommen. So können beispielsweise im Zusammenhang mit dem Betrieb des Regenrückhaltebeckens auch Flächen durch technische Nebenanlagen versiegelt werden. Im Gegenzug kann sich der tatsächliche Versiegelungsanteil der Verkehrsflächen im Rahmen der Gestaltung des Straßenraumes vermindern, beispielsweise durch die Anlage von Versickerungsmulden oder Bepflanzungen des Seitenstreifens.

Vergleich der Inanspruchnahme von Boden mit dem Nutzungsmaß des seit 1993 geltenden VEP 3

Die künftig festgesetzten Nutzungsmaße können nur indirekt mit dem damaligen Baurecht verglichen werden. Im Jahre 1993 wurde lediglich eine „Bruttofläche“ von 7.900 m² festgesetzt, die vom Baumarkt (inkl. Gartencenter) und dem Verbrauchermarkt eingenommen werden durfte. Diese „Bruttofläche“ war nicht näher definiert. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hebt die Zulässigkeit eines Gartencenters auf, das nahe dem Bettelgraben errichtet werden konnte. Die planungsrechtlich zulässige Errichtung von hochbaulichen Anlagen wird somit reduziert. Da die Fläche des damaligen Gartencenters allerdings auch künftig durch tiefbauliche Anlagen (Lagerplatz) in Anspruch genommen werden kann, bleibt das Maß der Bodenversiegelung gleich.

Die Fläche der Stellplatzanlage, der Anlieferung sowie der nicht überdachten Lagerflächen könnte indirekt aus der damaligen Planzeichnung entnommen werden. Da 1993 für die Plangrundlage kein amtlich vermessener Lageplan verwendet wurde, ist die exakte Ermittlung der damals zulässigen Bodenversiegelung nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass der jetzt vorliegende Bebauungsplan Nr. 26 gegenüber den damaligen Festsetzungen keine Neuversiegelung ermöglicht, aber auch keine Entsiegelung vorbereitet: Das Gebäude, die Stellplatzanlage sowie die damaligen Begrünungen (Streuobstwiese, Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen) bleiben erhalten.

1.4 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie der Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden

1.4.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Sie sollen (u. a.) dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Dem entsprechend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans Nr. 26 im hier vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang in bebaute Flächen umgewandelt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 wird ein bereits bebautes Grundstück überplant. Das Grundstück ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans VEP 3 „Handelspark Lübben Ost“ bebaubar. Der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außererweiterung wird im vorliegenden Fall beachtet. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich am vorhandenen Bestand. Unbebaute Teile des Grundstücks, insbesondere eine Streuobstwiese mit einem Regenrückhaltebecken im rückwärtigen Teil des Grundstücks sowie eine größere zusammenhängende Heckenpflanzung entlang der Postbautenstraße, können auch weiterhin nicht bebaut werden. Hierdurch wird insbesondere das Schutzgut Boden, aber auch das Schutzgut Wasser berücksichtigt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Die in § 1 BNatSchG genannten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als allgemeine Vorschriften im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie beinhalten die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft, die auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach den Vorschriften des Gesetzes zu schützen sind.

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen vor, wenn auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Sinne des § 18 BNatSchG erfolgt eine gesonderte Bewertung im Umweltbericht. Die Eingriffsregelung ist im Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die gem. § 30 Abs. 1 gesetzlich geschützten Biotoptypen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung bestimmter Biotope führen können, sind verboten. Im Bebauungsplan wird der Erhalt der hier vorkommenden geschützten Biotope durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus ist die Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen bei der Realisierung der Planung zu beachten.

§ 44 regelt den Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien. Im Bebauungsplanverfahren werden die Artenschutzbelange durch Ermittlung der potentiellen Betroffenheiten geschützter Arten ermittelt und gem. § 2a Nr. 2 BauGB wird im Umweltbericht die Frage behandelt, ob Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, um ggf. für die betroffenen Arten eine Ausnahme- oder Befreiungslage durch geeignete Maßnahmen zu schaffen.

Das BNatSchG wird durch landesrechtliche Regelungen des BbgNatSchAG ergänzt. So ist beispielsweise in § 18 geregelt, dass die Verbote des § 30 BNatSchG auch für Streuobstbestände gelten. Im Bebauungsplanverfahren wird deshalb der Schutzstatus der vorhandenen Obstbaumbestände nach den Kriterien zum Schutz bestimmter Biotope überprüft und entsprechend bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Bodenschutzrecht hat die Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden sowie die Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen einschließlich der Gefahrenabwehr zum Ziel. Dem entsprechend müssen im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen; demzufolge sind im Bebauungsplan keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG zu berücksichtigen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Da im vorliegenden Planverfahren die bereits bestehende Versiegelung des Bodens nicht erhöht wird und kein Altlastenverdacht vorhanden ist, ergeben sich keine Änderungen gegenüber den bisherigen wasserrechtlichen Vorgaben.

Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Bettelgraben ist wasserrechtlich gemäß § 3 Abs. 1 BbgWG als Gewässer zweiter Ordnung einzustufen. Gemäß § 87 BbgWG kann zur Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen eine Genehmigung der Wasserbehörde erforderlich sein, wenn sich diese in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante befinden. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen kein Heranrücken des Gebäudes an den Bettelgraben zulassen, ergeben sich mit Bezug auf das eigentliche Gebäude keine Veränderungen gegenüber den bisherigen wasserrechtlichen Vorgaben.

Entlang dem Bettelgraben wird eine zumeist 5 m breite Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche sind im Bestand teilweise Stell- und Lagerflächen vorhanden, die von den Einzelhandelsbetrieben zur Lagerung und zum Umschlag von Waren genutzt wurden. Diese versiegelten und umzäunten Flächen müssen entsiegelt werden. Hierdurch werden u. a. die wasserrechtlichen Belange, insbesondere die Belange der Gewässerunterhaltung unterstützt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Gesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG fest, dass die von schädlichen Immissionen (z. B. Lärm) hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete (z. B. Wohngebiete) so weit wie möglich vermieden werden. Im vorliegenden Bebauungsplan lassen die festgesetzten Baugrenzen keine Veränderung des bestehenden Gebäudes zu. Die bereits vorhandenen Fahrwege und Ladezonen können unverändert bleiben. Es entstehen keine zusätzlichen schalltechnischen Konflikte.

Im Zusammenhang mit dem in § 50 BImSchG normierten „Trennungsgrundsatz“, nach dem unterschiedliche Nutzungen (z. B. Baugebiete) so platziert werden sollen, dass zwischen Ihnen keine schalltechnischen Konflikte auftreten, ist anzumerken, dass die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Wohnbebauung Mitte der 2000er Jahre an die seinerzeit bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Postbautenstraße 20 herangerückt ist. Die dortige Wohnbebauung wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 ermöglicht. Bezüglich der Nachbarschaft der allgemeinen Wohngebiete und dem in Betrieb befindlichen Einzelhandelsgebäude wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 7 festgestellt, dass die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 nicht von Gewerbelärm betroffen ist. Der Abstand zwischen den dortigen Baugrenzen und der Verladezone des Einzelhandelsgebäudes im Plangebiet des B-Plans 26 – ca. 50 m – sei ausreichend bemessen.

Da die damals erstellten Schallgutachten mittlerweile ca. 20 Jahre alt sind, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein aktualisiertes Schallgutachten erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Wesentliche Voraussetzung ist, dass auf nächtliche Fahrbewegungen und Ladetätigkeiten verzichtet wird und dass im Plangebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt wird.

Auch Licht kann zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führen. Diesbezüglich wird im Umweltbericht bei den entsprechenden Schutzgutbetrachtungen darauf hingewiesen, dass die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg bei der Anlagenplanung zu berücksichtigen ist.

Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung – BaumSchV LDS)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und an dessen Grenze befinden sich Gehölze, die gemäß der Baumschutzverordnung vom 09.02.2011 unter Schutz stehen. Die entsprechenden Voraussetzungen für den Schutzstatus sind § 3 BaumSchV LDS zu entnehmen. So müssen Bäume einen Stammumfang (gemessen 130 cm über dem Erdboden) von mindestens 60 cm (Eibe, Rotdorn und Weißdorn von mindestens 30 cm) aufweisen. Mehrstämmig ausgebildete Bäume müssen bei wenigstens zwei Stämmen einen Stammumfang von mind. 30 cm, abgestorbene Bäume in der freien Landschaft einem Stammumfang von mind. 150 cm und Hecken in der freien Landschaft eine Höhe von mind. 180 cm aufweisen. Ebenfalls geschützt sind jegliche Bäume und Hecken, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder mit öffentlichen Fördermitteln gepflanzt wurden.

Bei den geschützten Gehölzen im Plangebiet handelt es sich um Vegetation, die im Zuge der Errichtung des Gebäudes Mitte der 1990er auf dem Parkplatz sowie dessen Randbereichen gepflanzt wurden. Hierbei handelt es sich um naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Auch bei einer Gehölzgruppe nahe dem Bettelgraben (Obstbaumbestand) handelt es sich um eine solche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme.

Außerhalb des Plangebiets, am Ufer des Bettelgrabens, sind ebenfalls Bäume vorhanden. Hierzu gehören u. a. alte Eichen. Der gemäß Baumschutzverordnung geschützte Wurzelbereich dieser Bäume ragt z. T. in das Plangebiet hinein.

Da die Baumschutzverordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, bedarf die Beseitigung von geschützten Gehölzen bzw. Eingriffe in die Wurzelbereiche der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen und/oder Ausgleichszahlungen sind zum Zeitpunkt des Fällantrags zu bestimmen.

Von der Baumschutzverordnung unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach § 39 Abs. 5 BNatSchG. Nach dieser Vorschrift dürfen z. B. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 3 (Zone der Harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservats. Diese Schutzzone umfasst alle weder als Kernzonen noch als Pflege- und Entwicklungszonen oder als Regenerierungszonen ausgewiesenen Flächen. Die Zonen 3 und 4 (Regenerierungszone) wurden als Entwicklungszone zusammengefasst, die in ihrer Gesamtheit zum Landschaftsschutzgebiet erklärt wurde. Durch eine Förderung der traditionellen Nutzungen und neue, modellhafte Ansätze nachhaltigen Wirtschaftens in allen Lebensbereichen soll hier eine ökologisch, wirtschaftlich, sozial, ethisch und kulturell nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden. Die Verwaltung des Biosphärenreservats wird daher an den Verfahrensschritten des Bebauungsplans beteiligt.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob durch die geplanten Festsetzungen auch Prüfungsvorgänge bezüglich einer Umweltverträglichkeit durchzuführen sind. Die Umgestaltung der

bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.1 in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird ein festgesetzter Bebauungsplan geändert; die Geschossfläche beträgt mehr als 5.000 m². Es ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Bestandteil der Umweltprüfung durchgeführt.

1.4.2 Übergeordnete Pläne und Fachpläne

Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Nach den festgelegten Zielen ist die Stadt Lübben als sog. „Zentraler Ort“ (Mittelzentrum) dargestellt; die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich möglich. Dabei sind die übrigen raumordnerischen Erfordernisse zur Siedlungsflächen- und Freiraumentwicklung angemessen zu berücksichtigen und auf eine geordnete, Verkehr sparende Siedlungsstruktur sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume zu achten. Dem raumordnerischen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist Rechnung zu tragen und die Inanspruchnahme von weiterem Freiraum solange zu vermeiden, wie innerhalb oder am Rande innerörtlicher Siedlungsflächen Flächenaktivierungen möglich sind.

In Bezug auf großflächigen Einzelhandel ist zu beachten, dass bei Ansiedlungs- und Umbauvorhaben die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden darf.

Da im vorliegenden Fall die künftige Nutzung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts geregelt wird, findet der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Berücksichtigung. Zur Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Umbaumaßnahme wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, der zwischenzeitlich durch die 1. und 2. Änderung fortgeschrieben wurde, stellt das Plangebiet als „Sondergebiet im Bestand“ dar. Der mit der Nr. 11 gekennzeichneten Fläche wird im Erläuterungsbericht die Bezeichnung „Großflächiger Einzelhandel Marktkauf, Postbautenstraße“ zugewiesen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen steht nicht im Widerspruch zum FNP.

Landschaftsplan

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Gebiet der Gemeinde im Landschaftsplan dargestellt. Die Inhalte des Landschaftsplanes haben im Aufstellungsverfahren Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden und wurden im Rahmen einer Abwägung der gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen in diesen integriert. Daher ist davon auszugehen, dass mit der Übereinstimmung der Planungsziele mit dem FNP auch eine Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplanes vorhanden ist.

Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Lübben enthält keine direkten Maßnahmenvorschläge, die sich mit Mitteln der Bauleitplanung umsetzen lassen.

In Bezug auf den Klimaschutz ist anzuführen, dass im vorliegenden Fall ein bereits bebautes Grundstück innerhalb des Siedlungszusammenhangs umgestaltet wird. Es findet keine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen statt. Die bestehende technische Infrastruktur sowie die bereits vorhandenen Straßen können weiter genutzt werden. Gegenüber einer

Neubebauung an einem anderen Standort ermöglicht die geplante Umbaumaßnahme dank der bereits vorhandenen Erschließung sowie der Nähe zu Wohnsiedlungen eine Siedlungsstruktur, die im Vergleich zu einer Bebauung „auf der grünen Wiese“ weniger Treibhausgase freigesetzt und damit eine bessere Klimabilanz aufweisen dürfte.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiet

Das Plangebiet liegt – wie große Teile der Stadt Lübben (Spreewald) - in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservats Spreewald. Die Schutzzonen 1 und 2 sind als Naturschutzgebiete von zentraler Bedeutung, die Schutzzonen 3 und 4 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung ausgewiesen. Die Schutzzone 3 wird auch als „Zone der Harmonischen Kulturlandschaft“ bezeichnet. Durch eine Förderung der traditionellen Nutzungen und neue, modellhafte Ansätze nachhaltigen Wirtschaftens in allen Lebensbereichen soll hier eine ökologisch, wirtschaftlich, sozial, ethisch und kulturell nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden.

Biotopbestand

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde am 06.05.2016 eine Begehung des Plangebiets durchgeführt. Die Zuordnung zu den Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Brandenburg anhand der zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandenen kennzeichnenden Pflanzenarten. Vollständige Pflanzenlisten konnten bei dieser Begehung nicht erstellt werden, aber es konnten ausreichend kennzeichnende Arten erfasst werden, um die Biotoptypen zu bestimmen und zu einer Einschätzung des Potentials für besonders geschützte Arten zu gelangen.

Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden durch vorhandene Karten, Luftbilder und die Besichtigung der angrenzenden Flächen eingeschätzt. Als Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen gelten Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt. Die Biotoptypen werden in der vorliegenden Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Untersuchungsbereich erfassten Biotoptypen sind in den Anlagen der Begründung zeichnerisch dargestellt (Siehe Kap. VII „Anlagen“, S. 139).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden folgende Biotoptypen erfasst, die im Anschluss an die Tabelle in der Reihenfolge des Biotopcodes beschrieben werden:

Biotopcode	Kürzel	Bezeichnung	Wertstufe
02152	STB	Teich, beschattet (§)	mittel
03190	RRX	Vegetationsfreie und –arme Rohbodenstandorte, sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen	sehr gering
051422	GSMA	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	gering

Biotopcode	Kürzel	Bezeichnung	Wertstufe
071323	BHBN	Hecke, von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend nicht heimische Arten (§ BaumSchV)	mittel
071423	BRRN	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten (§ BaumSchV)	mittel
07174	BSO	Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs (§)	hoch
10271	PHD	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m Höhe)	gering
10273	PHH	Hecke (Formschnitt)	gering
12310	OGG	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	sehr gering
126421	OVPTB	Parkplatz, teilversiegelt, mit regelmäßigem Baumbestand (junger Bestand) (§ BaumSchV)	gering
12654	OVVV	Versiegelter Weg	sehr gering
12920	OHF	Fassadenbegrünung	mittel
(§) = in bestimmter Ausprägung gemäß Biotopschutzverordnung geschützt (§ BaumSchV) = in bestimmter Ausprägung gemäß Baumschutzverordnung geschützt			

02152 (STB) Teich, beschattet

Der Teich liegt im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Er wird durch umgebenden Baum- und Gebüschbestand beschattet. Ein Wasserstand ist vorhanden, die Gewässertiefe kann jedoch wegen der geringen Sichttiefe nicht ohne Weiteres eingeschätzt werden. Der Teich ist über ein unterirdisches Rohr an den Bettelgraben angebunden; er erfüllt daher wasserwirtschaftliche Funktionen.

Die relativ steilen aber unverbauten Ufer wurden bepflanzt, z. T. hat sich auch Spontanvegetation angesiedelt. Schilfpflanzen sowie Horste von Binsen sind nur vereinzelt vorhanden. Nach Größe und Ausprägung des Teichs wird der aktuelle Biotopwert als mittel eingestuft.

Schutzstatus:

Teiche gehören je nach Ausprägung zu den geschützten Biotopen des Landes Brandenburg. Geschützt sind auch gemäß Biotopschutzverordnung künstlich geschaffene Gewässer wie Teiche (ausgenommen bewirtschaftete Fischteiche) und Kleinspeicher, die eine für den Gewässertyp typische Pflanzen- und Tierwelt aufweisen. Das kartierte Gewässer fällt somit unter den gesetzlichen Biotopschutz. Der Schutz umfasst alle natürlichen oder naturnahen Bereiche des Gewässers einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche.

03190 (RRX) Vegetationsfreie und –arme Rohbodenstandorte, sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen

Entlang der Postbautenstraße ist eine unbefestigte Fläche vorhanden, die als Gehweg und Stellplatzfläche genutzt wird. Vegetation ist nur am Rand entlang der Hecke des Parkplatzes sehr spärlich vorhanden. Der aktuelle Biotopwert ist dem entsprechend sehr gering.

051422 (GSMA) Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung

Es handelt sich um einen Teilbereich im rückwärtigen Teil des Grundstücks, der anhand der Vegetationsausprägung nicht den angrenzenden Obstbaumflächen zugeordnet werden kann und dessen Vegetationsentwicklung (wohl durch Wendemanöver von Fahrzeugen) gestört ist. Als kennzeichnende Arten sind Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) u. a. vorhanden. Aufgrund der artenarmen Ausprägung wird die aktuelle naturschutzfachliche Bedeutung als gering eingestuft.

071323 (BHBN) Hecke, von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend nicht heimische Arten
Zwischen Parkplatz und Postbautenstraße befindet sich eine ca. 8 m breite Hecke, die im Zuge der Ausführung des Vorhabens „Neubau Einkaufs- und Geschäftspark Lübben“ gepflanzt wurde. Die Überschirmung durch die noch jungen Bäume umfasst ca. 10 % der Heckenfläche. Der dichte Gehölzbestand umfasst überwiegend nicht heimische, aber auch einige heimische Arten. Alters- und artenentsprechend wird der Bestand mit mittel bewertet.

Schutzstatus:

Eine Hecke im Siedlungsbereich einschließlich des untermaßigen Baumbestandes fällt dann unter den Schutz gemäß § 3 Abs. 1 BaumSchV LDS, wenn die Pflanzung auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Bestimmungen als Ersatzpflanzung, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme oder mit öffentlichen Fördermitteln erfolgte.

Die Hecke ist Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplans aus dem Jahr 1993. Sie ist damit als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zu bewerten und fällt damit unter den Schutz der BaumSchV.

071423 (BRRN) Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten

Die noch junge Baumreihe wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls im Zuge der Bebauung gepflanzt. Altersentsprechend ist sie als mittel zu bewerten.

Schutzstatus:

Die noch untermaßigen Bäume sind gemäß § 3 Abs. 1 BaumSchV LDS geschützt, wenn die Pflanzung als Ersatzpflanzung, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme oder mit öffentlichen Fördermitteln erfolgte.

Die Bäume sind Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie sind damit als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zu bewerten und fallen damit unter den Schutz der BaumSchV.

07174 (BSO) Aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs

Der als BSO erfasste Biotoptyp ist im geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan als „Streuobstwiese“ zeichnerisch festgesetzt. Im Zuge des Vorhabens wurde die Fläche mit Obstbäumen, v. a. Apfel, Kirsche, angelegt. Vor allem an den Außengrenzen finden sich heimische Laubgehölze unterschiedlichen Alters und verschiedener Arten.

Im Unterwuchs sind neben verschiedenen Gräserarten folgende kennzeichnenden Pflanzenarten vorhanden: Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Gewöhnlicher Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Gewöhnliche Brombeere (*Rubus fruticosus*) u. a.

Die Fläche wird nicht genutzt, so dass allenfalls gelegentliche Pflegeeingriffe stattfinden. So sind mittlerweile z. T. dichte Laubgehölzbestände mit Sal-Weide (*Salix caprea*), Eiche (*Quercus*), Blasenspiere (*Physocarpus obulifolius*) u. a. entstanden. Trotz der mehr oder weniger starken Veränderung von der geplanten Streuobstwiese hin zu flächigen Laubgebüsch ist der aktuelle Biotopwert aufgrund des Struktureichtums der Fläche und der Lage in Zusammenhang mit einem stehenden Kleingewässer (Teich innerhalb der Fläche) und zu angrenzenden Biotopstrukturen wie Graben (zum Zeitpunkt der Kartierung trocken gefallen), alte Eichen-Baumreihe, Gärten, Wiesen und Säume hoch.

Schutzstatus:

Geschützte Streuobstbestände sind gemäß Biotopschutzverordnung flächige Bestände langlebiger, starkwüchsiger und großkroniger Obstbäume mit landschaftsprägender Bedeutung. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen flächige Obstbestände mit mindestens 15 in räumlichem Zusammenhang stehenden langlebigen, starkwüchsigen und großkronigen Obstbäumen (Mittel-

oder Hochstämme) mit überwiegend grünlandartigem Unterwuchs unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität (ausgenommen sind Obstbestände in einem Hausgarten bis zu einer Größe von 0,25 Hektar). Kennzeichnend sind Obstbaumarten (oft alte Regionalsorten von Apfel, Birne, Kirsche und Pflaume). Im Unterwuchs herrschen Arten der Frischwiesen, Trockenrasen und Staudenfluren vor. Diese Ausprägung ist größtenteils vorhanden.

Lediglich eine kleine Baumgruppe, die nahe dem Einzelhandelsgebäude steht, unterfällt aufgrund der räumlichen Trennung durch einen Kfz-Fahrweg nicht dem Schutz der Biotopschutzverordnung.

Die Obstbäume – mit Ausnahme der o. g. kleinen Baumgruppe nahe dem Gebäude – liegen in einer Fläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Handelspark Ost“ aus dem Jahr 1993 als „Streuobstwiese“ festgesetzt wurde. Zur Aufrechterhaltung des Schutzziels des Biotoptyps „Streuobstwiese“ sind Pflegeeingriffe erforderlich, andernfalls führt die sukzessive Gehölzentwicklung zwar auch zu einem hochwertigen (und geschützten) Gehölzbiotop, aber zu einer Verschiebung des vorkommenden Artenspektrums.

10271 (PHD) Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m Höhe)

Dem Biotoptyp entsprechende Bepflanzungen v. a. mit Mahonie (*Mahonia aquifolium*) in ca. 50 cm breiten Rabatten (unterbrochen durch Türzugänge) sind entlang der nördlichen und östlichen Gebäudeseite sowie zwischen den Baumpflanzungen auf dem Parkplatz vorhanden (nicht gesondert zeichnerisch dargestellt). Der Biotopwert ist gering, auf der Parkplatzfläche geht er ebenso wie der noch junge Baumbestand, der die Stellplatzflächen gliedert, in die Bewertung der Gesamtfläche OVPTB ein.

10273 (PHH) Hecke (Formschnitt)

Dem Biotoptyp entsprechende Bepflanzungen mit regelmäßigem Schnitt zur Aufrechterhaltung des Wege- bzw. Stellplatzprofils sind in Verbindung mit einer gepflanzten Baumreihe nördlich der Fahrgasse sowie an der südlichen Parkplatzgrenze vorhanden. Dort bilden sie den Übergang zu benachbarten Gehölzflächen. Der Biotopwert der schmalen, regelmäßig geschnittenen Hecken ist gering, auf der Parkplatzfläche geht er in die Bewertung der Gesamtfläche OVPTB ein.

12310 (OGG) Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)

Hierzu wurden sowohl die Gebäudefläche als auch die daran angrenzenden Nebenflächen erfasst. Vegetation ist nicht vorhanden. Vorhandene oder potentielle ortsfeste Niststätten wurden (mit Ausnahme der als OHF erfassten Fassadenbegrünung) nicht festgestellt. Der Biotopwert ist sehr gering.

126421 (OVPTB) Parkplatz, teilversiegelt, mit regelmäßigem Baumbestand

Der Parkplatz ist durch Baumpflanzungen in Pflanzstreifen gegliedert. Am südlichen Rand befindet sich eine geschnittene Hecke. Die gepflanzten Bäume sind überwiegend schlecht entwickelt. Der Gesamtbestand wird als gering bewertet.

Schutzstatus:

Die Bäume sind Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplans und gemäß § 3 Abs. 1 BaumSchV LDS geschützt, da die Pflanzung als Ersatzpflanzung, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme oder mit öffentlichen Fördermitteln erfolgte.

12654 (OVVV) Versiegelter Weg

Es handelt sich hier um die vollständig versiegelte Fahrgasse nördlich des Gebäudes ohne bzw. mit sehr geringer Bedeutung innerhalb der fünfstufigen Bewertungsskala.

12920 (OHF) Fassadenbegrünung

An der nördlichen Gebäudeseite wurde eine Fassadenbegrünung mit Efeu (*Hedera helix*) angelegt. Diese ist bereits gut entwickelt und erreicht teilweise die Traufhöhe (ca. 6 m), ist aber insbesondere durch die Aussparung von Türen lückenhaft ausgeprägt. Sie ist potentieller Brutplatz für im Stadtgebiet verbreitete Vogelarten. Anflüge wurden jedoch während der Kartierung nicht beobachtet. Der Biotopwert wird als mittel eingestuft.

Zu beachtende angrenzende Biotopbestände

Parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Graben (zum Zeitpunkt der Kartierung nicht wasserführend). Entlang des Grabens sind alte Eichen vorhanden, der mächtigste Baum befindet sich unmittelbar an der südlichen Ecke des Geltungsbereichs. Die Krone mindestens eines Baumes überragt den Zaun des Vorhabengrundstücks. Bei Bauarbeiten an der Grundstücksgrenze sind außer nachbarrechtlichen auch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bezüglich der Kronen und Wurzelbereiche dieser Bäume zu beachten. Diese werden in § 5 der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald näher erläutert. So ist es beispielsweise verboten, dass der Wurzelbereich eines Baumes versiegelt oder erheblich verändert wird. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten.

Einschätzung der Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten

Sofern Beeinträchtigungen der hochwertigen und geschützten Biotopstrukturen bei dem geplanten Umbau vermieden werden können (einschließlich bauzeitlicher Beeinträchtigungen), sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten gefährdet. Andernfalls wären vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich. Dabei wird auf folgende potenziell im Geltungsbereich vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten/Artengruppen hingewiesen:

Amphibien

Der Teich im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist potenzieller Lebensraum von Amphibien. Er wird (hörbar bei der Ortsbegehung) als Laichgewässer von Fröschen genutzt. Funktionsbeziehungen zu umgebenden Lebensräumen ergeben sich in Zusammenhang mit den angrenzenden Obstwiesen- und Gehölzflächen sowie mit den Nachbargrundstücken, insbesondere dem angrenzenden Graben. Beeinträchtigungen der den Teich besiedelnden Amphibien sind durch den geplanten Umbau des Gebäudes nicht zu erwarten. Bauzeitlich sind ggf. Schutzeinrichtungen vorzusehen (Bauzaun), um versehentliche Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Flächen zu vermeiden.

Reptilien (Zauneidechse)

Die Grünflächen des Plangebiets wurden hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) eingeschätzt. Trotz regionaler Unterschiede der Habitate der Zauneidechsen sind nach Blanke folgende Parameter kennzeichnend: wärmebegünstigte Standorte, die gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen bieten. Ihre typischen Habitate sind die Grenzbereiche zwischen Wäldern und offener Landschaft und gut strukturierte Flächen mit halboffenem bis offenem Charakter. Die Krautschicht ist meist recht dicht, aber nicht vollständig geschlossen. Wichtig sind vereinzelt stehende Gehölze, insbesondere Gebüsche, sowie eingestreute vegetationslose oder -arme Freiflächen. Im Jahresverlauf sind insbesondere trockene und gut isolierte Winterquartiere sowie geeignete Eiablageplätze wichtig. Für die tägliche Aktivität werden Möglichkeiten zur Thermoregulation, Beutetiere und Schutz bietende Bereiche benötigt. Als potenziell geeigneter Lebensraum kommt daher grundsätzlich der aufgelassene Obstbaumbestand in Verbindung mit angrenzenden Biotopstrukturen in Betracht. Die Bodenvegetation ist dort jedoch größtenteils stark beschattet. Eine kleine offene Staudenflur ist am Rand durch Lieferfahrzeuge gestört, ansonsten ist die Vegetation dicht geschlossen. Die Ausprägung der Biotopstrukturen ist daher im Untersuchungsgebiet eher ungünstig für die Lebensraumsprüche der Art, insbesondere fehlen geeignete Stellen für die Eiablage (grabbare, besonnte Bereiche) und Möglichkeiten zur Thermoregulation. Darüber hinaus ist keine potenzielle Gefährdung infolge des Bebauungsplans absehbar, weil diese Fläche erneut als Teil der Streuobstwiese festgesetzt werden soll. Ggf. müssen jedoch bauzeitliche Beeinträchtigungen durch Schutzeinrichtungen vermieden werden.

Brutvögel / Fledermausquartiere / ortsfeste Niststätten / Gebäudebrüter

Niststätten an der Gebäudefassade sind lediglich potenziell an der mit Efeu begrünter Fassade (OHF) zu beachten. Insbesondere ältere, dicht begrünzte Fassaden können Hecken- und Freibrütern, zuweilen auch Boden- und Halbhöhlenbrütern als Nistplatz dienen. Die vorgefundene Fassadenbegrünung ist noch relativ jung und hat keine Verbindung des Bewuchses mit Wandnischen, so dass ortsfeste Niststätten ausscheiden. Im Laub- und Astwerk des Bewuchses

können jedoch Vogelarten mit wechselnden Niststätten brüten (z. B. Amsel, Gelbspötter, Grünfink, Zaunkönig u.a.), die während der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit nicht beeinträchtigt oder erheblich gestört werden dürfen. Die Anzahl und Bedeutung potentieller Nistplätze ist dabei von zahlreichen Faktoren abhängig (z. B. Größe der bewachsenen Flächen, Dichte und Eignung von Verzweigungen des Klettergehölzes, Lage i. V. m. dem Nahrungsangebot der umgebenden Flächen sowie Störungen, und wird im Rahmen der Eingriffsbewertung als Biotopwert berücksichtigt - ähnlich wie bei Heckengehölzen.

Bei Baumfällungen und Gehölzrodungen sind grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald im Hinblick auf Nist- und Brutstätten zu berücksichtigen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Die oben beschriebene Zusammensetzung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kann erhalten bleiben. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Einzelhändler im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch kaum auf die genannten Schutzgüter auswirken.

Zur Aufrechterhaltung des Schutzziels des Biotoptyps „Streuobstwiese“ sind Pflegeeingriffe erforderlich. Sofern diese unterlassen werden, kommt es zu einer sukzessiven Gehölzentwicklung mit Durchsetzung der konkurrenzstärkeren Arten und zu einer Verdrängung der Obstbäume und des wiesenartigen Unterwuchses.

2.1.2 Schutzgut biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Bedeutung für die biologische Vielfalt haben im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere die Biotope mit Schutzstatus im rückwärtigen Teil des Grundstücks (naturnah belassenes Regenbecken, Obstbaumbestände in Verbindung mit Wiese und Hecken) aufgrund ihrer Strukturvielfalt und Habitatqualitäten für besonders geschützte Arten. Darüber hinaus tragen die übrigen Hecken- und Gehölzbestände mit heimischen Arten aufgrund ihrer Bedeutung für Käfer und Insekten und ihrer Bedeutung als Nahrungsgrundlage für Vogelarten sowie potenzielle Nistplätze zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei. Zu beachten ist auch der angrenzende Graben mit begleitenden Altbäumen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können sich Art und Intensität der Pflege insbesondere der geschützten Biotope (Streuobstwiese, Teich) und sonstiger bedeutender Gehölzbestände auf die hier anzutreffende Artenvielfalt auswirken. Die vorhandenen Grünflächen sind jedoch aufgrund des Bebauungsplans VEP 3 weiter zu erhalten. Ansonsten kann das Plangebiet im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden.

2.1.3 Natura 2000-Gebiete

Die Grenze des nächstgelegenen FFH-Gebiets „Innerer Oberspreewald“ (EU-Nr. 4150-301) befindet sich im Minimum 1,2 km südwestlich des Plangebiets.

Das nächste SPA (Special Protected Area / Vogelschutzgebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (EU-Nr. 4151-421) umfasst fast das ganze Biosphärenreservat „Spreewald“; bebauter Bereiche sind jedoch davon ausgenommen. Die Grenze des Schutzgebiets liegt etwa 100 m von Plangebiet entfernt am Abzweig Postbautenstraße / Falkenweg.

Wesentliche funktionale Beziehungen zwischen dem Plangebiet und diesen beiden Natura 2000-Gebieten sind nicht vorhanden. Auf eine weitere Darstellung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete kann daher verzichtet werden.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als „Sondergebiet im Bestand“ dargestellt. Der mit der Nr. 11 gekennzeichneten Fläche wird im Erläuterungsbericht die Gebietsbezeichnung „Großflächiger Einzelhandel Marktkauf, Postbautenstraße“ zugewiesen. Die Fläche wird bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans VEP 3 und einer im Jahr 1993 erteilten Baugenehmigung durch einen Verbrauchermarkt und einen Baumarkt genutzt. Es bestehen keine vom Bebauungsplanentwurf abweichenden Ansprüche an die geplante Flächennutzung.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Das oben beschriebene Basisszenario würde sich nicht verändern.

2.1.5 Schutzgut Boden

Geologie und Oberflächengestalt

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Malxe-Spree-Niederung, einem Teil des Spreewalds, der wiederum Teil des Glogau-Baruther Urstromtals ist. Das Stadtgebiet von Lübben ist auf einer Landbrücke durch Flugsande zwischen den sumpfigen Niederungen des Oberspreewaldes und dem zentralen Unterspreewald entstanden.

Das Plangebiet ist höhenmäßig relativ eben; die Geländehöhe beträgt ca. 50 m über NHN. Topographische Bewegungen sind nur in dem Rahmen vorhanden, der zur Entwässerung der Stellplatzanlage erforderlich ist. Eine Bewegung der Topographie ist erst wieder außerhalb des Geltungsbereichs wahrnehmbar: Der Bettelgraben verläuft in einem ca. 5 m breiten und 1,5 m tiefen Einschnitt im Gelände.

Bodenart, Bodengesellschaften

Bei den Böden im Plangebiet – wie auch auf den nördlich angrenzenden Flächen – handelt es überwiegend um vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden und gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen ist im ersten Bodenmeter extrem hoch. Südlich des Bettelgrabens verändert sich die Wasserdurchlässigkeit; hier wird sie im ersten Bodenmeter als „sehr hoch“ bewertet.³⁹

Südlich des Bettelgrabens verändern sich die Böden. Hier sind Humusgleye und gering verbreitet auch Anmoorgleye aus Flusssand vorherrschend. Selten treten auch Erdniedermoore aus Torf über Flusssand auf.⁴⁰

Ausgangssituation im Plangebiet

In dem 25.680 m² großen Plangebiet sind ca. 20.385 m² versiegelt. Darüber hinaus sind ca. 550 m² so stark verdichtet, dass die Bodenfunktionen auch hier kaum noch vorhanden sind. Der Boden der verbliebenen und neu angelegten unversiegelten Freiflächen ist anthropogen mehr oder weniger stark beeinflusst und hat lediglich allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Relativ naturnaher Boden ist nur auf der Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorhanden.

39 Siehe Fachinformationssystem Boden – Kennwerte Wasserbewegung (kF), Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

40 Siehe Fachinformationssystem Boden – Bodenübersichtskarte, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Konkrete Kenntnisse über Kampfmittel liegen nicht vor. Da das Plangebiet seit Mitte der 1990er Jahre bebaut ist, ist eine Belastung durch Kampfmittel allerdings wenig wahrscheinlich. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht verbindlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist daher bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Der Zustand des Schutzgutes Boden würde sich nicht ändern. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Einzelhändler im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich nicht auf das Schutzgut Boden auswirken.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächste Wasserschutzgebiet, das westlich gelegene WSG Lübben (Zone III), ist ca. 3 km entfernt. Die nordöstlich des Plangebiets gelegene Zone III des Wasserschutzgebietes Biebersdorf ist ca. 5 km entfernt.

Überschwemmungsgebiete

Als bereits festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und den Deichen. Ein solches Gebiet beginnt am Burg-Lübbener-Kanal bzw. an der Spree, ca. 1 km südwestlich des Plangebiets. Das Plangebiet des Bebauungsplans Lübben 26 sowie die gegenüberliegende Straßenseite der Postbautenstraße wäre gemäß den vorliegenden Veröffentlichungen⁴¹ nicht von einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücke wären allerdings von diesem Hochwasserereignis betroffen.

Grundwasser

Als Hauptgrundwasserleiter im Raum Lübben gelten die mittelpleistozänen Kiessande und die jungpleistozänen Sande des Urstromtales. Sie sind im Randgebiet 5 - 7 m, im zentralen Bereich rund 25 m mächtig. Der Ruhewasserspiegel liegt durchschnittlich bei 2 - 5 m unter Flur, in den niedrigsten Bereichen des Spreewaldes und des Baruther Tals steht das Grundwasser unmittelbar unter Geländeoberkante an. Da die Grundwasserleiter ein sogenanntes offenes, gegen die Oberfläche hin durchlässiges Stockwerk darstellen, weisen sie im Zusammenhang mit den vorherrschenden durchlässigen Sandböden eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf.

Oberflächengewässer

Bedeutendstes Landesgewässer I. Ordnung im Raum Lübben ist die Spree; sie bestimmt maßgeblich die hydrologischen Verhältnisse im Planungsgebiet. Im Oberspreewald tritt sie ca. 10 km nördlich von Cottbus in das Baruther Urstromtal ein und verzweigt sich nach dem Zufluss des Großen Fließes (Malxe) in zahlreiche Flussarme, Fließe und Kanäle. Diese verbinden sich südöstlich von Lübben und fließen mit der Hauptspre, der Alt-Zaucher-Spre und dem Nordumfluter nach Nordwesten dem Stadtgebiet zu, wo sie sich nördlich Lübbens wieder in der Hauptspre vereinigen. Von Westen fließt die Berste zum Stadtraum, die dann nördlich von Lübben ebenfalls in die Spree mündet.

An das Plangebiet grenzt der Bettelgraben an, der als Entwässerungsgraben wasserrechtlich gemäß § 3 Abs. 1 BbgWG als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft ist. Gemäß § 87 BbgWG kann zur Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen eine Genehmigung der Wasserbehörde

41 Hochwasserrisikokarte - Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ 100), Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Karte BB 4049-SO, Stand 04.12.2013.

erforderlich sein, wenn sich diese in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante befinden. Dieser 5 m breite Uferstreifen befindet sich z. T. innerhalb des Plangebiets. Bei Maßnahmen nahe dem Graben sind die entsprechenden Genehmigungspflichten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Plangebiet kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Abstand nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Nahe dem Bettelgraben wurde zwischenzeitlich ein künstlicher Teich errichtet. Zwischen den Böschungen von Bettelgraben und Teich ist der Abstand von 5 m nicht gewährleistet. Eine Gebäudeecke des bestehenden Einzelhandelsgebäudes sowie ein überdachter Bereich wurden nahe der Böschung des Bettelgrabens errichtet; auch hier kann der Abstand von 5 m nicht durchgehend gewährleistet werden. Diese Situationen liegen im Bestand bereits seit Jahrzehnten vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gewässerunterhaltung durch diese Engstellen nicht behindert wird. Der Bebauungsplan lässt für das bestehende Gebäude keine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die Situation im Bereich der Engstellen wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verschärft.

Zuständig für die Unterhaltung des Grabens ist der Wasser- und Bodenverband "Nördlicher Spreewald". Zeitweise führte der Bettelgraben kein Wasser. Da seit ca. 2010 in der Region steigende Grundwasserspiegel verzeichnet werden, führt der Graben nun wieder häufiger Wasser. Die steigenden Grundwasserspiegel der letzten Jahre führten auch zu häufigeren Pflegemaßnahmen im Uferbereich; die Belange der Gewässerunterhaltung haben in ihrer Bedeutung zugenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das in seiner Ausprägung einem naturnahen Stillgewässer entspricht. Das ca. 230 m² große Rückhaltebecken wird durch umgebenden Baum- und Gebüschbestand beschattet. Es ist je nach Niederschlägen von unterschiedlichen Wasserständen auszugehen, aber auch von Grundwassereinfluss. Bei der Kartierung war ein Wasserstand sichtbar. Zur Regulierung bei Starkregen ist das Rückhaltebecken über ein unterirdisches Rohr an den Bettelgraben angebunden; er erfüllt daher auch wasserwirtschaftliche Funktionen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Die oben beschriebenen Rahmenbedingungen für das Schutzgut Wasser können auf der Basis des bestehenden Planungsrechts unverändert erhalten bleiben.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Ausgangssituation

Der Spreewald befindet sich im Bereich des stark kontinental beeinflussten, ostdeutschen Binnentiefenlandklimas (Seehöhe 0 - 150 m). Er weist jedoch als eigenständiger Raum (Klimabezirk Spreewaldniederung) von seiner Umgebung abweichende Temperatur- und Niederschlagsparameter auf. Kaltluftabflussgebiete bilden die Hauptfließgewässer Spree, Burg-Lübbener-Kanal, Nordumfluter / Umflutkanal und Berste inklusive ihrer Ufer. Ihre Wirksamkeit kann durch Barrieren, wie beispielsweise durch Ortslagen (Umlenkung der Fließrichtung), aber auch durch das geringe topografische Gefälle eingeschränkt werden. Spree, Berste und Umflutkanal stellen aufgrund ihrer nord-südlichen Ausrichtung für die Siedlungsflächen bedeutsame Luftaustauschbahnen dar. Besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr und -erneuerung kommt allen großflächig zusammenhängenden Waldgebieten im Siedlungsumfeld zu.

Für das Plangebiet liegen keine Messdaten zu Lokalklima und Luftbelastung vor. Es ist jedoch aufgrund seiner Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades wie die angrenzenden Gewerbegebiete zu den Belastungsräumen zu zählen. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der sehr geringen Reliefunterschiede ist jedoch nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Frischluftschneisen oder Kaltluftströme betroffen sind.

Die Stadt Lübben gehört zu den im Landes- und Regionalvergleich mit Luftschadstoffen gering belasteten Räumen. Hauptbelastungsquellen für die Luftqualität sind die beiden stark befahrenen

Bundesstraßen B 87 und B 115, von der insbesondere die Innenstadt betroffen ist. Die nahe dem Plangebiet verlaufende Lieberoser Straße ist dagegen als Landesstraße (L 44) vergleichsweise als geringere Belastungsquelle einzustufen.

Die Stadt Lübben (Spreewald) leistet verschiedene Beiträge zum Erreichen der Klimaschutzziele von EU, Bund und Land. Das Kommunale Klimaschutzkonzept (2014) legt eine Reihe von Strategien und Maßnahmen fest, die sukzessive umgesetzt werden. So sieht sich die Kommune als Initiator und Vorreiter im Klimaschutz. Für den Bebauungsplan Nr. 26 lassen sich daraus jedoch keine konkreten Maßnahmen ableiten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Einzelhändler im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes ansiedeln. Ein solcher Mieterwechsel würde sich jedoch nicht auf das Schutzgut Klima auswirken. Kleinräumige Veränderungen am Gebäude, z. B. an einen künftigen Mieter angepasste Anlagen der Gebäudetechnik, sind weder zu Änderungen des lokalen noch des globalen Klimas geeignet. Auch von wesentlichen Änderungen der Luftqualität ist auf der Grundlage geltender Vorschriften nicht auszugehen.

2.1.8 Bestehende Wirkgefüge

Zu berücksichtigen sind ökosystemare Wechselwirkungen, die sich insbesondere aus den betroffenen Landschaftsräumen / Biotopkomplexen ableiten lassen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter. Grundsätzlich bestehen Wechselwirkungen sowohl zwischen separat betrachteten Schutzgütern als auch Wechselwirkungen innerhalb von Schutzgütern. Im Plangebiet gibt es:

- gegenseitige Abhängigkeiten und Rückwirkungen zwischen Vegetation und abiotischen Standortverhältnissen (Geländeklima, Nährstoff-, Wasser- und Lufthaushalt von Böden);
- gegenseitige Abhängigkeiten zwischen Tier- und Pflanzengemeinschaften, z. B. Lebensraumsprüche bestimmter Tierarten in Bezug auf Nahrungsflächen, Reproduktionszonen, Ruhezeiten sowie Lebensraumbeziehungen von Tieren zwischen benachbarten und räumlich getrennten Ökosystemen;
- wasserhaushaltliche Zusammenhänge zwischen Grundwasser, Bodenstruktur, Vegetation und klimatischer Wasserbilanz;
- Beziehungen zwischen dem Niederschlagsabfluss im Plangebiet und dem an das Plangebiet angrenzenden Graben.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben. Es ist nicht davon auszugehen, dass bisher unbekannte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern eintreten.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Der Einzelhandelsstandort ist durch die großflächige Bebauung und den Parkplatz überwiegend naturfremd überprägt; einige Landschaftsbild prägende Elemente mit mittlerer bis hoher Bedeutung sind jedoch im Geltungsbereich vorhanden. Dazu gehört vor allem der rückwärtige, naturnah geprägte Bereich mit Obstbaum- und sonstigen Gehölz- sowie Wiesenbestand. Der Parkplatz ist durch Beete und Baumpflanzungen gegliedert und Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen binden die Bebauung ein, so dass der Eindruck der baulich-funktionalen Überprägung insbesondere von außen minimiert wird. Strukturbildend fungiert der an das Plangebiet angrenzende Graben insbesondere durch seinen begleitenden, zum Teil alten Baumbestand, der eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild hat. Das Grundstück hat keine Erholungsfunktion.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Auch ein Mieterwechsel würde sich kaum auf das Schutzgut Landschaft auswirken, da die Kubatur des Gebäudes und die Anordnung der Freiflächen im Wesentlichen unverändert blieben.

2.1.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Vorhandene Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe

Der Betrieb des Einzelhandelsstandorts wirkt sich auf das Schutzgut Mensch im Wesentlichen in schalltechnischer Hinsicht aus. Betroffen sind umgebende Wohnungen. Das Plangebiet selbst ist nicht betroffen; hier wird ausschließlich Einzelhandel betrieben. Diese Nutzung ist gegenüber Schalleinwirkungen nicht empfindlich.

Beim Betrieb des Standorts sind die wesentlichen Schallquellen der Kundenparkplatz, Anlieferungszone und Fahrwege. Darüber hinaus können Anlagen der Gebäudetechnik Geräusche emittieren.

Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Einzelhandelsstandortes gegenüber den umgebenden Wohnungen wurde erstmalig im Aufstellungsverfahren des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 erbracht. Dieser Bebauungsplan wurde Anfang der 2000er Jahre – und damit deutlich nach Errichtung des Einzelhandelsbetriebs Postbautenstraße 20 – festgesetzt. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 7 wurde ein Schallgutachten zur Ermittlung der Verladegeräusche erstellt. Bezüglich der Anlieferung wurde damals festgestellt, dass die Wohnbebauung im Umfeld nicht von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen ist; der Abstand zur Verladezone sei ausreichend bemessen⁴². Die damaligen Berechnungen zum Gewerbelärm basierten darauf, dass auf dem Betriebsgrundstück nur tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) Park- und Verladeverkehr stattfinden darf. Diese Bestimmung war auch Teil der damaligen Baugenehmigung des Standorts Postbautenstraße 20. Der verbindliche Charakter dieser Regelung wurde 1999 im Rahmen eines Vergleichs vor dem Verwaltungsgericht Cottbus bestätigt.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde zur Überprüfung der mittlerweile fast 20 Jahre alten schalltechnischen Annahmen ein neues Schallgutachten⁴³ erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Wesentliche Voraussetzung ist, dass auf nächtliche Fahrbewegungen und Ladetätigkeiten verzichtet wird und dass im Plangebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt wird.

Die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen, die von Postbautenstraße und der Lieberoser Straße ausgehenden Schadstoffbelastungen, sind vergleichsweise gering (z. B. im Vergleich zu den stark belasteten Bundesstraßen in der Innenstadt). Die Belastung durch die Parkplatznutzung entspricht der zugelassenen Nutzung eines Einzelhandelsstandorts.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Einzelhändler im bestehenden Planungsrecht ansiedeln. Veränderte schalltechnische Auswirkungen; z. B. veränderte Rahmenbedingungen bei der Anlieferung, würden auf Ebene der Baugenehmigung geregelt werden.

42 Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Lübben (Spreewald), Teil II: Ergänzung / Gewerbelärm, UBV Ingenieurbüro Dr. Christian Vees, Stahnsdorf, 09.04.2000, S. 6.

43 Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Dahms GmbH, 20.11.2018.

2.1.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die nächsten Bau- und Bodendenkmale sind nahe der Innenstadt zu finden, ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind für das Plangebiet ebenfalls nicht relevant.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben. Auch im Fall des Auslaufens von Mietverträgen können sich auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts keine wesentlichen Nutzungsänderungen mit Auswirkungen auf entfernt liegenden Denkmalbestand ergeben.

2.1.12 Abwasser und Abfallentsorgung

Ausgangssituation

Der in Betrieb befindliche Einzelhandelsstandort ist vollständig an die technische Infrastruktur angebunden. Abwasser wird sachgerecht entsorgt. Anfallendes Regenwasser wird z. T. über ein Regenrückhaltebecken in den Deichsiedlungsgraben abgeführt.

Die anfallenden Abfälle werden von örtlichen Entsorgern abgeführt. Gefährliche Abfälle entstehen beim Betrieb der Geschäfte nicht; die Abfälle sind in dieser Hinsicht mit Hausmüll vergleichbar.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Falle des Auslaufens von Mietverträgen können sich andere Einzelhändler im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes ansiedeln. Hierdurch könnte sich die Zusammensetzung der Abfälle geringfügig ändern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei einem Mieterwechsel keine gefährlichen Abfälle entstehen.

Da der Anschluss an die technische Infrastruktur auch bei einem Mieterwechsel gegeben ist und das Regenrückhaltebecken auch künftig bestehen bleiben kann, ist auch künftig von einem sachgerechten Umgang mit Abwasser auszugehen.

2.1.13 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ausgangssituation

Über die genutzten Energien liegen keine Angaben vor. Angaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie liegen ebenfalls nicht vor.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet kann im Rahmen der bestehenden Baurechte weiterhin durch Einzelhandel genutzt werden. Veränderte energetische Auswirkungen könnten sich dadurch ergeben, dass bei einem Mieterwechsel ggf. neue technische Standards einzuhalten wären.

2.1.14 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Lübben (Spreewald) ergeben sich keine konkreten Anforderungen an das Plangebiet. Die Inhalte des Landschaftsplans haben Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden und wurden im Rahmen der Abwägung der gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen in diesen integriert. Daher ist davon auszugehen, dass mit der Übereinstimmung der Planungsziele mit dem FNP auch eine Übereinstimmung mit den Zielen des

Landschaftsplans vorhanden ist. Im vorliegenden Fall steht die gegenwärtige Nutzung als Einzelhandelsstandort mit der Darstellung im FNP (SO Einzelhandel) in Übereinstimmung.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Übereinstimmung mit den Zielen des FNP (und damit des Landschaftsplans) wäre weiterhin gegeben.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Prognose der Wirkfaktoren

Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich auf die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen. Grundsätzlich sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

- baubedingte Auswirkungen ergeben sich im Zuge der Bautätigkeit und können zeitlich auf die Bauphase des Vorhabens befristet oder dauerhaft sein;
- anlagebedingte Auswirkungen entstehen z. B. durch Veränderung von Baukörpern und Flächen und sind zeitlich unbegrenzt;
- betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch den Betrieb bzw. die Unterhaltung der vorgesehenen Nutzungen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baustellenflächen und bauzeitlich genutzte Lagerflächen können auf den vorhandenen Parkplatzflächen und Zufahrten errichtet werden. Das Risiko von mechanischen Beeinträchtigungen und Schäden von Böden und Vegetation kann durch bauzeitliche Schutzeinrichtungen auf den vorhandenen Vegetationsflächen ausgeschlossen werden.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen oder Störungen durch Lärm sind zeitlich begrenzt und es besteht keine Notwendigkeit, diese in der Nacht durchzuführen. Unter Einhaltung der geltenden Regelungen und Standards für den Baubetrieb (z. B. Schutz vor Staub bei Abbrucharbeiten) können die Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen minimiert werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die Umnutzung des Standorts kann innerhalb des bestehenden Gebäudes vorgenommen werden. Auch die Außenanlagen sowie die Stellplätze können weiter im bisherigen Umfang genutzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zeichnen demzufolge im Wesentlichen die gegenwärtig bestehende Kubatur des Gebäudes inklusive eines Dachüberstands an der südlichen Fassade nach. Auch im Bereich der Stellplatzanlage sowie bei den vorhandenen begrünter Flächen in den Randbereichen des Grundstücks wird der Bestand abgebildet.

Auch bezüglich einer geplanten Verbreiterung der Postbautenstraße wird im Wesentlichen der Bestand abgebildet: Die in Rede stehende Fläche ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine weitestgehend vegetationsfreie Fläche, die in optischer Hinsicht als Seitenstreifen der Postbautenstraße wahrgenommen und zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.

Anlagebedingten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Überbauung ergeben sich somit kaum infolge der Planung (siehe Kap. III 1.3 „Bedarf an Grund und Boden“, S. 47).

2.2.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Innerer Oberspreewald“ (EU-Nr. 4150-301) befindet sich im Minimum 1,2 km vom Plangebiet entfernt; das Vogelschutzgebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (EU-Nr. 4151-421) beginnt etwa in 100 m Entfernung. Die Art und die Reichweite der Wirkungen der Planung sind nicht geeignet, Beeinträchtigungen dieser Gebiete hervorzurufen.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieser Gebiete können daher ausgeschlossen werden.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Grünflächen planungsrechtlich gesichert:

- Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken, 2.480 m²
- Heckenpflanzung, 990 m²
- Mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzungen, insgesamt 1.060 m²
- Parkplatzbegrünung mit 2 m² Grünfläche pro Stellplatz und 1 Laubbaum pro 6 Stellplätze
- Fassadenbegrünung, 30 % der Länge der Außenwandflächen.

Somit bleiben die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten.

Baubedingte Risiken der Schädigung von Gehölzen oder anderen Pflanzenbeständen durch Baumaschinen, Fahrzeuge sowie Materiallagerungen sind im Rahmen der Baudurchführung zu vermeiden.

Betriebsbedingt können nach dem Umbau Änderungen der Beleuchtung nicht ausgeschlossen werden. Um unerwünschte Wirkungen auf Insekten zu vermeiden oder zu minimieren, sind die in der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg genannten Maßnahmen zu beachten.

2.2.4 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten, da Menge und Qualität der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden.

Die Art der Beleuchtung kann betriebsbedingt nachtaktive Insektenarten beeinträchtigen. Dies kann weitere Auswirkungen auf nachtaktive Säugetiere (insbesondere Fledermäuse) bei der Jagd haben. Zur Vermeidung oder Minimierung der Auswirkungen sind die in der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg genannten Maßnahmen zu beachten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Fläche

Der Einzelhandelsstandort, der derzeit von einem Baumarkt und einem Verbrauchermarkt genutzt wird, wird zugunsten des Verbrauchermarkts umgestaltet. Die Flächen für den Baumarkt werden entsprechend verkleinert. Die Umbaumaßnahmen finden im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes statt. Die Außenanlagen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Beete, bepflanzte Bereiche) bleiben ebenfalls nahezu unverändert. Zusätzliche Flächen oder durch andere Nutzungen beanspruchte Flächen werden nicht beansprucht.

Die geplante Verbreiterung der Postbautenstraße von gegenwärtig 10 m auf 12,25 m nimmt eine ca. 300 m² große Fläche des Grundstücks Postbautenstraße 20 in Anspruch, die sich gegenwärtig in Privateigentum befindet. Der Eigentümer der künftigen Verkehrsfläche hat seine Bereitschaft zur Abgabe der erforderlichen Flächen signalisiert. Die betreffende Fläche wird bereits durch die Öffentlichkeit genutzt, so dass diese Verbreiterung der Postbautenstraße zu keinem Flächenkonflikt führt.

Mit wesentlichen bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Fläche ist nicht zu rechnen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Boden

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten, da Versiegelungsflächen und Grünflächen im Plangebiet weitgehend gleich bleiben.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächengewässer zu erwarten, da Versiegelungsflächen und Grünflächen im Plangebiet weitgehend gleich bleiben. Auch das vorhandene Regenrückhaltebecken innerhalb der privaten Grünfläche wird weiterhin planungsrechtlich gesichert. Entlang des Deichsiedlungsgrabens wird ein 5 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt, die nur an zwei Stellen geringfügig wie bereits im Bestand durch die Gebäudekubatur verschmälert wird. Somit werden die Funktion und Qualität des Entwässerungsgrabens einschließlich einer Pufferzone weiterhin gesichert.

Während der Bauzeit sind die geltenden Bestimmungen einzuhalten, damit Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder Oberflächengewässer vermieden werden.

Eine betriebsbedingte Erhöhung des Verschmutzungsrisikos von Grund- oder Oberflächenwasser ist nicht zu erwarten.

2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Gegenüber dem Basisszenario ergeben sich weder anlage- noch bau- oder betriebsbedingt wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Veränderungen am Gebäude können allenfalls aufgrund von Material und Farbe zu einer Veränderung der Aufheizung des Baukörpers oder der Abstrahlung (Albedostrahlung) geringfügig verändern. Auch von wesentlichen Änderungen der Luftqualität ist aufgrund der Nutzungsänderung nicht auszugehen.

2.2.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge

Die bestehenden ökosystemaren Wechselwirkungen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung werden bei Durchführung der Planung nicht wesentlich beeinflusst.

2.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die Realisierung der Planung wirkt sich anlagebedingt nur unwesentlich auf die Gestaltung des Einzelhandelsstandorts aus. Die geplanten Baugrenzen orientieren sich an der Kubatur des vorhandenen Gebäudes und einem Dachüberstand. Die Außenanlagen bleiben weitgehend unverändert. Lediglich zur baulichen Betonung des Eingangsbereichs sind in einem ca. 500 m² großen Eingangsbereich nahe dem Parkplatz im Gegensatz zu dem großflächigen eingeschossigen Gebäude auch bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Dieser Bereich bewirkt visuell eine Unterbrechung des hallenartigen Charakters des Einzelhandelsgebäudes und ist daher positiv zu bewerten. In diesem Bereich verfügt das Gebäude auch im Bestand über drei Vollgeschosse (zwei Stockwerke sowie Dach); die mögliche Änderung wirkt sich deshalb im Vergleich zum Bestand nur geringfügig aus.

Bau- und betriebsbedingt sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Lärm

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 26 bringen keine grundlegenden Veränderungen der schalltechnischen Situation mit sich: Ein in Betrieb befindlicher Einzelhandelsstandort wird dahingehend verändert, dass der bisherige Baumarkt entfällt und der Verbrauchermarkt erweitert wird. In einem aktuellen Schallgutachten wurden die künftigen Auswirkungen untersucht:

Im Ergebnis zeigt sich, dass durch den zulässigen Einzelhandel im Geltungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf den benachbarten Grundstücken unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte werden am Tage um mindestens 3 dB(A) unterschritten. In der Nacht beträgt die Unterschreitung mindestens 5 dB(A).⁴⁴

Als Voraussetzung für die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte werden folgende Rahmenbedingungen genannt:

- ⇒ Die Anlieferung und der Parkplatz werden nur am Tage, nicht aber in der Nacht betrieben.
- ⇒ Im Plangebiet wird eine sog. „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.
- ⇒ Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten die Errichtung von ggf. sinnvollen Schallschutzwänden zulassen.

Die nächtlichen Betriebseinschränkungen können mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden; dies muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Die vorgeschlagene Geräuschkontingentierung wird im B-Plan festgesetzt. Die Errichtung von Schallschutzbauwerken ist zulässig, diese können – je nach Bedarf – errichtet werden.

Zusätzliche temporäre Lärmbelastungen während der Bauzeit werden nicht als erheblich erachtet.

Luftschadstoffe

Die betriebsbedingte Verkehrsbelastung und die damit verbundene Luftschadstoffbelastung wird sich nicht wesentlich ändern, da keine Veränderung der Stellplatzsituation und der Zufahrten erfolgt. Eine geringfügige Verlagerung kann sich dadurch ergeben, dass der Liefer- und Entsorgungsverkehr künftig auch an der südlichen Fassade abgewickelt werden kann. Diese Verlagerung könnte dann zu einer Verringerung der Immissionen in den angrenzenden Wohngrundstücken führen.

Zusätzliche temporäre Schadstoffbelastungen und mögliche Störungen durch Staub während der Bauzeit werden nicht als erheblich beurteilt.

Licht

Bei der geplanten Nutzungsänderung können anlage- und betriebsbedingte Änderungen der Beleuchtung nicht ausgeschlossen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt wird. Eine erhebliche Belästigung tritt in der Regel auf, wenn bestimmte Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Erheblichkeit der Belästigung hängt aber auch wesentlich von der Nutzung des Gebiets, auf das sie einwirken, sowie dem Zeitpunkt (Tages-/Nachtzeit) und der Zeitdauer der Einwirkungen ab. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie zum Beispiel Scheinwerfer zur Beleuchtung von Stellplätzen, Zufahrten und Verladeplätzen sowie Lichtreklamen und Anstrahlungen von Flächen oder Fassaden. Zur Vermeidung von Belästigungen sind daher bei der Ausführungsplanung und Realisierung die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) zu beachten.

2.2.12 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und besondere Sachgüter sind weder anlage-, noch betriebs- oder baubedingt zu erwarten.

44 Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Dahms GmbH, 20.11.2018, Tab. 14, S. 24.

2.2.13 Auswirkung auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist davon auszugehen, dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern im Rahmen der betrieblichen Nutzung weiterhin gewährleistet wird.

2.2.14 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hierzu liegen bei der Erstellung des Umweltberichts keine Angaben vor. Bei Anwendung der technischen Standards im Rahmen der Realisierung ist nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

2.2.15 Auswirkungen auf Landschaftspläne und sonstige Pläne

Änderungen von Landschaftsplänen oder sonstiger Pläne sind aufgrund des Bebauungsplans nicht erforderlich.

2.2.16 Auswirkungen auf das Biosphärenreservat „Spreewald“

Nach Untersuchung der einzelnen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Daraus kann geschlossen werden, dass die Planung auch mit den Anforderungen an das Landschaftsschutzgebiet in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservats (Harmonische Kulturlandschaft) gemäß Schutzgebietsverordnung vereinbar ist.

2.2.17 Erhebliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der festgesetzten Nutzungen

Bei einem Einzelhandelsstandort ist nicht von erheblichen Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auszugehen. Am Standort werden keine explosiven oder giftigen Stoffe gelagert oder hergestellt.

2.2.18 Angaben zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung ist u. a. zu prüfen, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die für die Planung relevanten artenschutzrechtlichen **Zugriffsverbote** sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es „verboten,

1. wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 ergänzt:

Für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen:

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Einschätzung der Lebensraumfunktion für besonders geschützte Arten im Plangebiet

Eine Einschätzung der Lebensraumfunktionen für mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet erfolgte im Rahmen der Biototypenkartierung, auf deren Grundlage die an der Planung Beteiligten darauf hingewiesen wurden, mit potenziellen Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. Artengruppen zu rechnen ist. Nachdem die potenziellen Lebensräume und Habitate konsequent aus den geplanten Nutzungsänderungen ausgenommen wurden und diese weiterhin planungsrechtlich gesichert werden sollen, konnte auf weitere Untersuchungen verzichtet werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der besondere Artenschutz in allen Planungs- und Realisierungsarten unmittelbar gilt und beachtet werden muss. Daher sind Schutzmaßnahmen während der Bauzeit zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen hinsichtlich folgender Arten erforderlich.

Amphibien

Der Teich im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist potentieller Lebensraum von Amphibien. Funktionsbeziehungen zu umgebenden Lebensräumen ergeben sich in Zusammenhang mit den angrenzenden Obstwiesen- und Gehölzflächen sowie mit den Nachbargrundstücken, insbesondere dem angrenzenden Graben.

Reptilien (Zauneidechse)

Die Grünflächen des Plangebiets wurden hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) eingeschätzt. Trotz regionaler Unterschiede der Habitate der Zauneidechsen sind nach Blanke folgende Parameter kennzeichnend: wärmebegünstigte Standorte, die gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen bieten. Ihre typischen Habitate sind die Grenzbereiche zwischen Wäldern und offener Landschaft und gut strukturierte Flächen mit halboffenem bis offenem Charakter. Die Krautschicht ist meist recht dicht, aber nicht vollständig geschlossen. Wichtig sind vereinzelt stehende Gehölze, insbesondere Gebüsche, sowie eingestreute vegetationslose oder -arme Freiflächen. Im Jahresverlauf sind insbesondere trockene und gut isolierte Winterquartiere sowie geeignete Eiablageplätze wichtig. Für die tägliche Aktivität werden Möglichkeiten zur Thermoregulation, Beutetiere und Schutz bietende Bereiche benötigt. Als potenziell geeigneter Lebensraum kommt daher grundsätzlich der aufgelassene Obstbaumbestand in Verbindung mit angrenzenden Biotopstrukturen in Betracht. Die Bodenvegetation ist dort jedoch größtenteils stark beschattet. Eine kleine offene Staudenflur ist am Rand durch Lieferfahrzeuge

gestört, ansonsten ist die Vegetation dicht geschlossen. Die Ausprägung der Biotopstrukturen ist daher im Untersuchungsgebiet eher ungünstig für die Lebensraumsprüche der Art, insbesondere fehlen geeignete Stellen für die Eiablage (grabbare, besonnte Bereiche) und Möglichkeiten zur Thermoregulation. Da Vorkommen in Verbindung benachbarter Biotope nicht sicher ausgeschlossen werden können, ist die Art auch bauzeitlich zu berücksichtigen.

Brutvögel / Fledermausquartiere / ortsfeste Niststätten / Gebäudebrüter

Niststätten an der Gebäudefassade sind lediglich potentiell an der mit Efeu begrünten Fassade (OHF) zu beachten. Insbesondere ältere, dicht begrünte Fassaden können Hecken- und Freibrütern, zuweilen auch Boden- und Halbhöhlenbrütern als Nistplatz dienen. Die vorgefundene Fassadenbegrünung ist noch relativ jung und hat keine Verbindung des Bewuchses mit Wandnischen, so dass ortsfeste Niststätten ausscheiden. Im Laub- und Astwerk des Bewuchses können jedoch Vogelarten mit wechselnden Niststätten brüten (z. B. Amsel, Gelbspötter, Grünfink, Zaunkönig u.a.), die während der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit nicht beeinträchtigt oder erheblich gestört werden dürfen.

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

Die Lebensräume und Habitate der potenziell vorkommenden besonders geschützten Arten bleiben aufgrund der dem Bebauungsplan immanenten Festsetzungen erhalten (siehe nachfolgendes Kap. III 2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen“). Weitere Untersuchungen zum Artenbestand wurden deshalb nicht durchgeführt.

Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume von Amphibien, Reptilien und Brutvogelarten und zur Vermeidung versehentlicher Tötungen von Individuen der besonders geschützten Arten ist ein standfester Bauzaun zu errichten, der vor den weiteren Bauvorbereitungen und Baustelleneinrichtungen aufzustellen und während der gesamten Bauzeit aufrechtzuerhalten und hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit zu überprüfen ist.

Bei nicht vermeidbaren Baumfällungen und Gehölzrodungen oder der Entfernung von Fassadengehölzen sind grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald im Hinblick auf Nist- und Brutstätten zu berücksichtigen.

Die Grünfestsetzungen in Verbindung mit bauzeitlichen Schutzmaßnahmen sind geeignet, drohende Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts bei Realisierung der Planung zu vermeiden. Eine Erteilung von Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiung gem. § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die anlagebedingte Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurde bereits im Rahmen der Entwurfsplanung des Bebauungsplans Nr. 26 berücksichtigt, indem die vorhandenen Grünflächen erhalten und weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu sind folgende zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“
- Umgrenzung von Flächen (Flächen A und B) mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen (TF 6.1, TF 6.2 und TF 6.3) ergänzt:

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“ ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine von hochstämmigen Obstbäumen durchsetzte Wiese erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Innerhalb der Teilflächen sind naturnahe Wasserbecken zulässig, solange diese insgesamt maximal 30 % der Fläche in Anspruch nehmen.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzung erhalten bleibt, die das Plangebiet gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgrenzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

In den Flächen A und B ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzung erhalten bleibt, die das Plangebiet gegenüber den benachbarten Grundstücken abgrenzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Darüber hinaus erfolgen textliche Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung (TF 6.4) und zur Begründung von Fassaden (TF 6.5):

Ebenere Stellplatzflächen sind durch begrünte Flächen und Laubbäume zu gliedern. Je Stellplatz ist eine Fläche von mindestens 2 m² zu begrünen. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Außenwandflächen von Gebäuden sind auf 30 % ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Um schalltechnische Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu vermeiden, werden unterschiedliche Emissionskontingente (TF 5.1) festgesetzt.

Maßnahmen, die in den folgenden Planungs- und Realisierungsphasen zu beachten sind

Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume von Amphibien, Reptilien und Brutvogelarten, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Satz BNatSchG ist entlang der Streuobstwiese ein standfester **Bauzaun** zu errichten, um ein Befahren dieser Flächen und Ablagerungen von Abbruch- oder Baumaterial sicher zu verhindern. Der Zaun ist vor den übrigen Bauvorbereitungen und Baustelleneinrichtungen aufzustellen und während der gesamten Bauzeit aufrechtzuerhalten und hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Der Baumbestand ist während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und (sinngemäß) RAS-LP 4 zu schützen. Der Schutz umfasst auch die Krone und den Wurzelbereich (von der Krone überdeckter Bereich zuzüglich 1,50 m). In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag vermieden werden.

Bei nicht vermeidbaren Baumfällungen und Gehölzrodungen oder der Entfernung von Fassadengehölzen sind grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald im Hinblick auf Nist- und Brutstätten zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen der Nachbarschaft und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insektenfauna ist im Rahmen der Ausführungsplanung die **Licht-Leitlinie** (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen) vom 16. April 2014 zu beachten.

In den Baugenehmigungsrechtlichen Genehmigungsvorgängen ist darauf zu achten, dass das bisherige Verbot nächtlicher Fahrbewegungen (Anlieferung und Parkplatz) bestehen bleibt.

2.4 Eingriffsbeurteilung

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden in den vorausgehenden Kapiteln ermittelt und dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung ist auf Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG).

Geltendes Planrecht ist der 1993 aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 3. Die künftig festgesetzten Nutzungsmaße können nur indirekt mit dem vorherigen Baurecht verglichen werden, weil zur Erarbeitung des VEP Nr. 3 kein amtlich vermessener Lageplan als Kartengrundlage benutzt wurde und für die baulichen Nutzungen eine nicht näher definierte „Bruttofläche“ von 7.900 m² festgesetzt wurden. Für die Begrünung und als Ausgleichsmaßnahmen wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Großbäumen (davon ca. 2.000 m² als Streuobstwiese)
- Anlegen von Sichtschutzpflanzungen an nördlichen und südlichen Grundstückseiten
- Je 6 Stellplätze ist ein Baum (z. B. Stieleiche, Esche, Winterlinde o. ä. zu pflanzen
- 30 % der Außenwandflächen sind zu begrünen (z. B. Efeu, Knöterich o. ä.)
- Erhaltung des Baumbestandes im Grabenbereich

Diese Grünfestsetzungen des VEP Nr. 3 werden aufgegriffen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 flächenscharf. Die Festsetzungen beinhalten:

- Erhalt der privaten Grünfläche entsprechend der Zweckbestimmung „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“ 2.480 m², davon darf das Wasserbecken 30 % der Fläche in Anspruch nehmen
- Erhalt und ggf. Nachpflanzung der Grünfläche „Heckenpflanzung“ 990 m²
- Erhalt ggf. Nachpflanzung der mit Bäumen durchsetzten Pflanzfläche „A“ 400 m²
- Erhalt ggf. Nachpflanzung der mit Bäumen durchsetzten Pflanzfläche „B“ 660 m²
- Erhalt und ggf. Nachpflanzung der Stellplatzbegrünung durch mindestens 2 m² Begrünung je Stellplatz und 1 Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze
- Erhalt und ggf. Nachpflanzung der Begrünung von 30 % der Länge der Außenwandflächen von Gebäuden

Der Bebauungsplan Nr. 26 hebt die Zulässigkeit eines Gartencenters auf, das nahe dem Bettelgraben errichtet werden konnte. Die planungsrechtlich zulässige Errichtung von hochbaulichen Anlagen wird somit reduziert. Da die Fläche des damaligen Gartencenters allerdings auch künftig durch tiefbauliche Anlagen (Lagerplatz) in Anspruch genommen werden kann, bleibt das Maß der Bodenversiegelung gleich.

Die Fläche der Stellplatzanlage, der Anlieferung sowie der nicht überdachten Lagerflächen konnte indirekt aus der damaligen Planzeichnung entnommen werden. Da 1993 für die Plangrundlage kein amtlich vermessener Lageplan verwendet wurde, ist die exakte Ermittlung der damals zulässigen Bodenversiegelung nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 26 gegenüber den damaligen Festsetzungen keine Neuversiegelung ermöglicht, aber auch keine Entsiegelung vorbereitet: Das Gebäude, die Stellplatzanlage sowie die auf der Grundlage des VEP Nr. 3 durchgeführten Begrünungen (Streuobstwiese, Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen) Postbautenstraße bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

Bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes und vollständiger Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen können bis zu ca. 20.020 m² durch Überbauung, Nebenanlagen und Straßen versiegelt werden.

Bezogen auf alle privaten Flächen (Sondergebiebiete sowie die privaten Grünflächen) beträgt die maximale Versiegelung auf dem Grundstück 78 %. Die Verkehrsfläche soll zur Errichtung von Rad- und Fußwegen sowie für Entwässerungsanlagen dienen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Fläche zu 100 % versiegelt werden kann.

Im Bestand sind ca. 20.385 m² versiegelt. Darüber hinaus sind ca. 550 m² so stark verdichtet, dass man diese Flächen ebenfalls als versiegelt bewerten kann. Somit ist keine zusätzliche Neuversiegelung geplant. Ein nicht exakt ermittelbarer, aber geringer Versiegelungsanteil kann in den privaten Grünflächen hinzukommen. So können beispielsweise im Zusammenhang mit dem Betrieb des Regenrückhaltebeckens auch Flächen durch technische Nebenanlagen versiegelt werden. Im Gegenzug kann sich der tatsächliche Versiegelungsanteil der Verkehrsflächen im Rahmen der Gestaltung des Straßenraumes vermindern, beispielsweise durch die Anlage von Versickerungsmulden oder Bepflanzungen des Seitenstreifens.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 werden somit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft vermieden, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Ebenso werden Eingriffe in das Landschaftsbild durch Erhalt der landschaftsbildprägenden Elemente vermieden und das Gebäude wird stadtbildgerecht neu gestaltet.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird seit den 1990er Jahren als Einzelhandelsstandort genutzt. Diese Nutzung steht im Einklang mit den Darstellungen des FNP, der die Fläche als „Sondergebiet Einzelhandel“ darstellt. Eine Fortführung dieser Nutzung ist daher städtebaulich sinnvoll, anderweitige Nutzungen wurden daher weder vom Grundstückseigentümer noch von der Stadt Lübben erwogen.

Für das vorliegende Grundstück liegen auch keine anderweitigen Planungsoptionen vor, die städtebaulich sinnvoll an diesem Standort verwirklicht werden können; denn auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Postbautenstraße sind Gewerbebetriebe vorhanden, bei denen mit stärkeren Schallemissionen zu rechnen ist. Das Plangebiet eignet sich deshalb weniger für Wohnen oder für andere sensible Nutzungen, wenn die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe nicht stark eingeschränkt werden sollen. Auch wären beispielsweise Nutzungen, die mit einem erhöhten Publikumsverkehr verbunden sind, aufgrund der Lage am Stadtrand nicht optimal im Plangebiet untergebracht.

Zunächst wurde vom Grundstückseigentümer ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beantragt. Stattdessen wird ein „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt, damit nicht nur das konkret geplante Bauprojekt zugelassen werden kann, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplans auch eine Anpassung an veränderte wirtschaftliche und städtebauliche Rahmenbedingungen möglich ist.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Beschreibung und Bewertung des Status-Quo wurden vorhandene Daten der Gemeinde ausgewertet. Des Weiteren erfolgten Bestandsaufnahmen im Gelände.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind daher nicht erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.1 Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Umnutzung eines in Betrieb befindlichen Einzelhandelsstandortes festgesetzt werden. Der auf dem Gelände ansässige Bau- und Gartenmarkt soll perspektivisch entfallen und die frei werdende Fläche soll dem Verbrauchermarkt zugeschlagen werden. Unabhängig von den geplanten Umbaumaßnahmen des Einzelhandelsstandorts plant die Stadt Lübben (Spreewald) eine Verbreiterung der angrenzenden Postbautenstraße von ca. 10 auf 12,25 m, damit der Straßenquerschnitt die Anlage eines Fuß- und Radwegs und Entwässerungsmulden ermöglicht.

Der Einzelhandelsstandort wurde auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans von 1993 errichtet (VEP 3). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 sollen die vorhandenen Grünflächen und der Parkplatz erhalten bleiben. Auch die Baugrenzen für das Gebäude, das umgebaut werden soll, orientieren sich am Bestand.

Auch bei der geplanten Verbreiterung der Postbautenstraße wird im Wesentlichen der Bestand aufgegriffen. Die als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Verbreiterung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine weitestgehend vegetationsfreie und verdichtete Fläche, die u. a. als Bushaltestelle genutzt wird.

4.2 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums, westlich der Postbautenstraße. An das Plangebiet grenzen im Norden Grundstücke an, die durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden, ferner Wohngrundstücke, die über die Lieberoser Straße erschlossen werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Postbautenstraße sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig. Im Süden grenzt eine brach liegende Fläche an das Plangebiet an. Im Westen grenzen zunächst baumbestandene Flächen sowie der Bettelgraben (auch als Deichsiedlungsgraben bezeichnet) an den Geltungsbereich, dahinter folgen Wohngrundstücke.

Das Plangebiet liegt – wie große Teile der Stadt Lübben (Spreewald) - in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservats Spreewald, die auch als „Zone der harmonischen Kulturlandschaft“ bezeichnet wird. In dieser Schutzzone steht nicht der Naturschutz im Vordergrund, sondern hier soll eine ökologisch, wirtschaftlich, sozial, ethisch und kulturell nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden.

Bei dem im Plangebiet vorhandenen Biotopbestand handelt es sich um Grünflächen, die auf der Grundlage des VEP 3 als Ausgleichsflächen angelegt worden sind. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befinden sich eine Streuobstwiese mit dichterem Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen und ein naturnahes Regenrückhaltebecken, das wie die Streuobstwiese zu

den geschützten Biotopen gehört. Ein kleiner Teil der Fläche ist als Staudenflur ausgeprägt und augenscheinlich durch Fahrzeuge beeinträchtigt.

Zwischen Parkplatz und Postbautenstraße befindet sich eine ca. 8 m breite frei wachsende Hecke. Eine Baumreihe wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzt. Weitere Heckenpflanzungen mit regelmäßigem Schnitt zur Aufrechterhaltung des Wege- bzw. Stellplatzprofils sind in Verbindung mit einer gepflanzten Baumreihe nördlich der Fahrgasse sowie an der südlichen Parkplatzgrenze vorhanden. Dort bilden sie den Übergang zu benachbarten Gehölzflächen.

Anpflanzungen von Bodendeckern sind entlang der nördlichen und östlichen Gebäudeseite sowie zwischen den Baumpflanzungen auf dem Parkplatz vorhanden.

Der Parkplatz ist durch Baumpflanzungen in Pflanzstreifen gegliedert. Am südlichen Rand befindet sich eine geschnittene Hecke. An der nördlichen Gebäudeseite wurde eine Fassadenbegrünung mit Efeu angelegt.

Parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze (nicht zum Baugrundstück gehörend) verläuft ein Graben, der zum Zeitpunkt der Kartierung trocken war. Entlang des Grabens sind alte Eichen vorhanden, der mächtigste Baum befindet sich unmittelbar an der südlichen Ecke des Geltungsbereichs. Die Krone mindestens eines Baumes überragt den Zaun des Vorhabengrundstücks.

Anhand des Biotopbestandes wurde die Eignung der Lebensräume für Tierarten eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzbestände als Brutplätze verschiedener Vogelarten genutzt werden. Der Teich im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist als Laichgewässer von Amphibien (teils im Wasser, teils an Land lebende Arten) anzusehen, die zu den besonders geschützten Arten gehören. Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse können in der Grünfläche nicht ganz ausgeschlossen werden, obwohl für diese Art der Biotopbestand nicht besonders gut ausgeprägt ist. Zur biologischen Vielfalt tragen auch die Hecken- und Gehölzbestände aufgrund ihrer Bedeutung für Käfer und Insekten bei.

In dem 25.680 m² großen Plangebiet sind ca. 20.385 m² des Bodens versiegelt. Darüber hinaus sind ca. 550 m² so stark verdichtet, dass die natürlichen Bodenfunktionen auch hier kaum noch vorhanden sind. Der Boden der verbliebenen und neu angelegten unversiegelten Freiflächen ist durch die frühere und aktuelle Nutzung mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Altlasten sind jedoch nicht vorhanden. Relativ naturnaher Boden ist nur auf der Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Das Grundwasser befindet sich relativ nah an der Oberfläche. So kann es sein, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken mit dem Grundwasser in Verbindung steht. Zur Regulierung bei Starkregen ist das Rückhaltebecken über ein unterirdisches Rohr an den Bettelgraben (auch Deichsiedlungsgraben genannt) angebunden, der an das Plangebiet angrenzt und nur zeitweise Wasser führt. Diesen Entwässerungsgraben betreffend sind die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Für das Plangebiet liegen keine Messdaten zu Lokalklima und Luftbelastung vor. Es ist jedoch aufgrund seiner Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades wie die angrenzenden Gewerbegebiete zu den Belastungsräumen zu zählen. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der sehr geringen Reliefunterschiede ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Frischluftschneisen oder Kaltluftströme betroffen sind.

Das Landschaftsbild ist durch die großflächige Bebauung und den Parkplatz naturfremd überprägt; einige bedeutende Landschaftsbildelemente sind jedoch im Geltungsbereich vorhanden. Dazu gehören vor allem der rückwärtige, naturnah geprägte Bereich mit Obstbaum- und sonstigem

Gehölz- sowie Wiesenbestand. Der Parkplatz ist durch Beete und Baumpflanzungen gegliedert und die Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen binden die Bebauung ein. Auch der an das Grundstück angrenzende Graben mit altem Baumbestand ist für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Der Betrieb des Einzelhandelsstandortes wirkt sich auf das Schutzgut Mensch im Wesentlichen in schalltechnischer Hinsicht aus. Betroffen sind umgebende Wohnungen. Das Plangebiet selber ist nicht betroffen, weil hier ausschließlich Einzelhandel betrieben wird, der gegenüber Schalleinwirkungen wenig empfindlich ist. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Einzelhandelsstandortes gegenüber den umgebenden Wohnungen wurde erstmalig im Aufstellungsverfahren des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 erbracht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde erneut ein Schallgutachten erarbeitet. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch den zulässigen Einzelhandel im Geltungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld unterschritten werden. Als Voraussetzung für die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte werden folgende Rahmenbedingungen genannt:

- ⇒ Die Anlieferung und der Parkplatz werden nur am Tage, nicht aber in der Nacht betrieben.
- ⇒ Im Plangebiet wird eine sog. „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.
- ⇒ Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten die Errichtung von Schallschutzwänden zulassen.

Zu beachtende Kultur- oder besondere Sachgüter sind im Plangebiet und daran angrenzend nicht vorhanden.

4.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Der bestehende Einzelhandelsstandort, der derzeit von einem Baumarkt und einem Verbrauchermarkt genutzt wird, wird zugunsten des Verbrauchermarkts umgestaltet. Die Flächen für den Baumarkt werden entsprechend verkleinert. Die Umbaumaßnahmen finden im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes statt. Die Außenanlagen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Beete, bepflanzte Bereiche) bleiben ebenfalls nahezu unverändert. Zusätzliche Flächen oder durch andere Nutzungen beanspruchte Flächen werden nicht beansprucht.

Die geplante Verbreiterung der Postbautenstraße von gegenwärtig 10 m auf 12,25 m nimmt eine ca. 300 m² große Fläche des Grundstücks Postbautenstraße 20 in Anspruch, die sich gegenwärtig in Privateigentum befindet. Der Eigentümer der künftigen Verkehrsfläche hat seine Bereitschaft zur Abgabe der erforderlichen Flächen signalisiert. Die betreffende Fläche wird bereits durch die Öffentlichkeit genutzt, so dass diese Verbreiterung der Postbautenstraße zu keinem Flächenkonflikt führt.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete) können hinsichtlich der Art und der Reichweite der Wirkungen der Planung ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Grünflächen planungsrechtlich gesichert:

- Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken, 2.480 m²
- Heckenpflanzung, 990 m²
- Mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzungen, insgesamt 1.060 m²
- Parkplatzbegrünung mit 2 m² Grünfläche pro Stellplatz und 1 Laubbaum pro 6 Stellplätze
- Fassadenbegrünung, 30 % der Länge der Außenwandflächen.

Die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben somit erhalten und es sind keine Verletzungen des besonderen Artenschutzrechts zu erwarten.

Baubedingte Risiken der Schädigung von Gehölzen oder anderen Pflanzenbeständen durch Baumaschinen, Fahrzeuge sowie Materiallagerungen sind im Rahmen der Baudurchführung zu vermeiden. Um unerwünschte Wirkungen auf Insekten zu vermeiden oder zu minimieren, die durch Änderungen der Beleuchtung hervorgerufen werden könnten, sind die in der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg genannten Maßnahmen in der weiteren Planung und Ausführung zu beachten.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers oder der Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Entlang des Deichsiedlungsgrabens wird ein 10 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt, die nur an zwei Stellen geringfügig wie bereits im Bestand durch die Gebäudekubatur verschmälert wird. Somit wird auch die Funktion und Qualität des Entwässerungsgrabens einschließlich einer Pufferzone weiterhin gesichert. Wesentliche Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation oder die Luftqualität sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Realisierung der Planung wirkt sich nur unwesentlich auf die Gestaltung des Einzelhandelsstandorts aus. Die geplanten Baugrenzen orientieren sich an der Kubatur des vorhandenen Gebäudes und einem Dachüberstand. Die Außenanlagen bleiben weitgehend unverändert.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in der Nachbarschaft zu erwarten. Voraussetzung dafür ist, dass auch künftig kein nächtlicher Fahr- und Verladeverkehr auf dem Gelände stattfinden darf und das eine sog. „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt wird. Störungen durch Licht sollen im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung unter Beachtung der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern im Rahmen der betrieblichen Nutzung weiterhin gewährleistet wird. Besondere Risiken durch Unfälle oder Gefahrgut entstehen nicht durch den Betrieb des Einzelhandelsstandorts.

Änderungen von Landschaftsplänen oder sonstiger Pläne sind aufgrund des Bebauungsplans nicht erforderlich. Nach Untersuchung der einzelnen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Daraus kann geschlossen werden, dass die Planung auch mit dem Schutzanspruch des Landschaftsschutzgebiets in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservats (Harmonische Kulturlandschaft) verträglich ist.

4.4 Fazit

Nach der Prüfung der Auswirkungen ist aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch den Bebauungsplan Nr. 26 zu rechnen.

5 Verwendete Quellen

Blessing / Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. 2. Aufl. 2012

Busse / Dirnberger / Pröbstl-Haider / Schmid: Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung. 2013

Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, 2. Aufl. 1991

Köstler, H. et al.: Beschreibung der Biotoptypen auf der Grundlage der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 2004) und der Erläuterungstexte (Stand 1994) von Dr. Frank Zimmermann (Landesumweltamt Brandenburg). 2005

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE. April 2009

Oberdorfer, E.: Pflanzensoziologische Exkursionsflora. 7. Aufl. 1994

Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota): Strategie Lübben (Spreewald) 2030. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Redaktionsstand 19. Januar 2018

Stadt Lübben (Spreewald): Landschaftsplan September 2005

<https://www.spreewald-biosphaerenreservat.de/biosphaerenreservat/>, Zugriff 25.11.2018

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein bereits vorhandener Einzelhandelsstandort umgebaut. Bezüglich der Gebäudekubatur greift der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen die gegenwärtig vorhandene Dimensionierung des Gebäudes auf. Erweiterungsmöglichkeiten sind auf den Eingangsbereich und einen rückwärtigen Teil (Ladezone) begrenzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse bzw. die Wohnqualität auf den angrenzenden Grundstücken in Bezug auf Belichtung und Belüftung sind nicht zu erwarten, da die Umbaumaßnahmen nicht mit einer nennenswerten Vergrößerung des bestehenden Gebäudes einhergehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden weiterhin eingehalten.

In Bezug auf nutzungsbedingte Emissionen (Schall) hat ein Gutachten ergeben, dass der Betrieb des Verbrauchermarktes möglich ist. Als wesentliche Voraussetzungen dürfen nachts keine Fahrbewegungen und keine Liefervorgänge stattfinden. Zudem muss eine sog. „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt nicht zur Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen bleibt das Äußere des Gebäudes, die Stellplatzanlage und die vorhandenen Bepflanzungen an den Rändern des Grundstücks – von kleinräumlichen Veränderungen abgesehen – im Wesentlichen unverändert. Insbesondere wird die im Bestand vorhandene Bodenversiegelung nicht verändert. Es ergeben sich insofern keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Eine Begehung des Plangebiets ergab keine Hinweise auf geschützte Tiere und/oder Pflanzen, die von den Umbaumaßnahmen betroffen sein könnten. Die im westlichen Teil des Plangebiets im Umfeld des Regenrückhaltebeckens bzw. auf der dortigen Streuobstwiese vorkommenden Amphibien und Brutvögel werden nicht beeinträchtigt, da die dortigen Biotopstrukturen nicht durch die geplante Baumaßnahme verändert werden. Es ergeben sich allenfalls temporäre Beeinträchtigungen (z. B. Schall- und Staubentwicklung), die allerdings unabhängig vom Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplans jederzeit möglich wären.

Das Grundstück liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, so dass der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außenerweiterung beachtet wird.

Da der Gebäudeumbau ein Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² beinhaltet, sind die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Bezug auf solche Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt; es wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Umweltberichts und im Kapitel VII 2 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 des UVPG“ (S. 140) wird der Einzelhandel gemäß UVPG bewertet.

3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die am Standort vorgesehenen Umbaumaßnahmen haben die Vergrößerung des Verbrauchermarktes zum Gegenstand; der bisher ansässige Baumarkt wird künftig entfallen. Diese Änderung wirkt sich nur unwesentlich auf Verkehrserzeugung auf dem Grundstück aus. Es ist insofern nicht mit planbedingten Änderungen auf den Verkehr zu rechnen.

4 Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen

Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein Einzelhandelsgutachten mit der ursprünglichen Planung von 5.900 m² Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt erstellt. Die Ergebnisse werden im Kapitel I 2.3.13 „Einzelhandelsgutachten“ (S. 24) näher beschrieben. Um die Innenstadt vor Kaufkraftabflüssen, insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten zu schützen, wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen entsprechend der kleinteiligen Verkaufsflächenstruktur der Innenstadt angepasst und die Gesamtverkaufsfläche auf 5.800 m² gesenkt, hiervon entfallen auf den Verbrauchermarkt maximal 5.000 m² der Verkaufsfläche. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die ermittelte Umsatzumverteilung in Bezug auf die Lübbener Innenstadt in einem verträglichen Rahmen liegt. Eine Gefährdung des Innenstadtzentrums kann weitgehend ausgeschlossen werden. Allerdings werden die Chancen auf die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs in der Innenstadt deutlich verringert, da der Standort Postbautenstraße künftig ein großes Maß an Kaufkraft an sich binden wird. Da in der Innenstadt gegenwärtig kein strukturprägender Anbieter angesiedelt ist, wird das ohnehin bestehende Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und der Postbautenstraße weiter verstärkt.

Zugleich wird aber das im städtischen Einzelhandelskonzept formulierte Ziel der Sicherung und der Stärkung des Standortbereichs Postbautenstraße ermöglicht.

Es ist wahrscheinlich, dass der REWE-Markt in der Frankfurter Straße schließen muss. Dieser Standort weist nur wenige Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Einzelhandelsbetrieben auf; zudem überschneiden sich der Einzugsbereich dieses Marktes mit dem der Postbautenstraße. Eine mögliche Aufgabe dieses Standorts hätte allerdings keine grundlegende Verschlechterung der Nahversorgungssituation innerhalb Lübbens zur Folge, da sich im direkten Umfeld des Standortes in der Frankfurter Straße neben dem Standort „Postbautenstraße“ auch noch der Standort „An der Kupka“ befindet. Außerdem liegt der Standort Frankfurter Straße nicht in einem „zentralen Versorgungsbereich“. Aus planerischer Sicht genießt er daher einen deutlich geringeren Schutzanspruch als die Innenstadt.

Im Gutachten wurden auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf Nahversorgungsstrukturen außerhalb der Stadt Lübben (Spreewald) untersucht: Im Einzugsgebiet des Verbrauchermarkts wurden - neben dem Innenstadtzentrum Lübben - neun weitere zentrale Versorgungsbereiche sowie zahlreiche sonstige Lagen außerhalb Lübbens ermittelt. Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ist nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Umland Märkte geschlossen oder umstrukturiert werden müssen.

5 Ordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind Ordnungsmaßnahmen i. S. von § 147 BauGB nötig: Im Zuge der geplanten Verbreiterung der Postbautenstraße müssen private Flächen von der Stadt Lübben erworben werden.

Der Umbau des Einzelhandelsgebäudes selbst und seiner zugehörigen Freiflächen erfordert keine Ordnungsmaßnahmen. Der Grundstückseigentümer muss weder zusätzliche Flächen erwerben noch Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen vornehmen oder Grundstücke freilegen.

Der bisher am Standort ansässige Baumarkt verlässt das Gebäude, da dessen Mietvertrag abläuft. Es wurden keine außerordentliche Kündigung bestehender Mietverhältnisse vorgenommen. Besondere Aufwendungen für den Umzug eines bestehenden Betriebs sind daher nicht erforderlich.

6 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt und die Finanzplanung

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens verursachen bei der Stadt Lübben (Spreewald) – von Personalkosten abgesehen – keine Kosten. Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten zur Erarbeitung des Bebauungsplans, der erforderlichen Gutachten (Biotoptypenkartierung, Einzelhandelsgutachten, Schalltechnisches Gutachten) sowie aller Umbaumaßnahmen am Gebäude.

Die Verbreiterung der Postbautenstraße zieht Kosten für den Grundstückserwerb nach sich. Darüber hinaus werden perspektivisch Baukosten für die Erstellung eines Geh- und Radweges anfallen.

7 Auswirkungen auf Private

Grundstückseigentümer

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an einem Umbaukonzept, welches vom Grundstückseigentümer vorgelegt worden ist. Aus diesem Grund ergibt sich für den Grundstückseigentümer infolge der vorliegenden Festsetzungen keine Wertminderung seines Grundstücks oder anderweitige Vermögensnachteile. Somit lösen die Festsetzungen keine Entschädigungsansprüche aus.

Der Grundstückseigentümer wird unter Beachtung des Angemessenheitsprinzips zur Übernahme der Kosten herangezogen, die Voraussetzung oder Folge der mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen sind. Hierzu zählen neben den Planungskosten auch die Kosten zur Erstellung der erforderlichen Gutachten.

Die geplante Verbreiterung der Postbautenstraße von gegenwärtig 10 m auf 12,25 m nimmt eine ca. 300 m² große Fläche des Grundstücks Postbautenstraße 20 in Anspruch, welche sich gegenwärtig in Privateigentum befindet. Der Eigentümer der künftigen Verkehrsfläche hat seine Bereitschaft für eine Übertragung der erforderlichen Flächen an die Stadt Lübben (Spreewald) als Straßenbauträger signalisiert.

Da die in Rede stehende Fläche ohnehin seit Jahren durch die Öffentlichkeit genutzt wird, z. B. durch eine Bushaltestelle, führt die Verbreiterung der Postbautenstraße zu keinen faktischen Nachteilen für den Grundstückseigentümer.

Mieter und Pächter

Die geplanten Umbaumaßnahmen berücksichtigen das Interesse des Betreibers des Verbrauchermarktes, der die Fläche gemietet hat: Die Vergrößerung des Betriebs trägt zur Fortführung dieses Betriebs bei.

Der bisher am Standort ansässige Baumarkt verlässt das Gebäude, da dessen Mietvertrag abläuft. Es wurden keine außerordentlichen Kündigungen ausgesprochen. Die Umbaumaßnahme wirkt sich insofern nicht auf dieses Mietverhältnis aus.

Nachbarn

Die Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen keine Grundstücksnachbarn in ihren Rechten. Die Stellplatzanlage sowie die interne Abwicklung des Lieferverkehrs werden nicht wesentlich verändert. Es entstehen keine neuen Schallquellen und somit auch keine zusätzlichen Belästigungen für benachbarte Wohnungen.

Bei den kleinräumigen Umbauten sind die Abstandsflächen gemäß der brandenburgischen Bauordnung einzuhalten. Es ergeben sich für die Nachbarn keine Verschlechterung der Belichtung und der Belüftung.

Da die Stellplatzanlage und die sonstigen Fahrwege auf dem Grundstück nicht verändert werden, ergeben sich bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstücksnachbarn Postbautenstraße 14 und 15 sowie der Leitungsträger keine Veränderungen.

Gewerbetreibende außerhalb des Geltungsbereichs

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurde prognostiziert, dass als Folge der geplanten Vergrößerung des Verbrauchermarktes wahrscheinlich ein Lebensmittelmarkt in der Frankfurter Straße (REWE) schließen muss. Dieser Standort weist nur wenige Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Einzelhandelsbetrieben auf; zudem überschneiden sich der Einzugsbereich dieses Marktes mit dem der Postbautenstraße.

Hierzu ist zu sagen, dass ein Bebauungsplan kein Mittel zum Konkurrenzschutz darstellt: Zu dieser Sache äußerte sich das Bundesverwaltungsgericht 1997 folgendermaßen:

„Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, daß eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muß. Wie aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.“ (Beschl. v. 26.02.1997, Az.: 4 NB 5/97)

Weitere Ausführungen zum Standortort Frankfurter Straße können dem vorigen Kapitel IV 4 „Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen“ (S. 81) entnommen werden.

V Verfahren

1 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 hat mit Schreiben vom 02.02.2016 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Dem Antrag wurden am 12.04.2016 aktualisierte Grundbuchauszüge beigelegt. Die Planung umfasst den Umbau des Gebäudes Postbautenstraße 20. Hier soll der bereits bestehende Verbrauchermarkt vergrößert werden; der bisher ansässige Baumarkt wird künftig entfallen.

2 Anfrage nach den Erfordernissen der Raumordnung

Die Stadt Lübben hat gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. mit Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 mit Schreiben vom 16.06.2016 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bei der zuständigen Behörde abgefragt. Dieser Anfrage basierte auf einer Vorhabenplanung, die von einem Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 5.900 m² ausging. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 4 teilte mit Schreiben vom 06.07.2016 mit, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung nicht bestätigt werden kann.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nahm die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zu späteren Zeitpunkten erneut Stellung. Diese Stellungnahmen finden sich in den Kapiteln V 6 „Frühzeitige Beteiligung der Behörden“ (S. 89) und V 7 „Erneute Anfrage nach den Erfordernissen der Raumordnung“ (S. 106).

3 Zustimmungsverfahren Landschaftsschutzgebiet

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets wurde das zuständige Fachministerium mit E-Mail vom 14.11.2016 um Zustimmung zur Planung ersucht. Nach Prüfung der Voranfrage teilte das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft – MLEUL 4 – mit Schreiben vom 28.11.2016 mit, dass im vorgelegten Fall der Landkreis im konkreten Baugenehmigungsverfahren über die Ausnahme entscheidet. Ein Zustimmungsverfahren durch das Ministerium ist nicht erforderlich.

4 Aufstellungsbeschluss

Nachdem sich am 11.01.2017 und am 12.04.2017 der Bauausschuss der Stadt Lübben und am 18.04.2017 der Hauptausschuss der Stadt Lübben mit dem Entwurfsstand des Bebauungsplans befasst hatten, wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2017 im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Lübben auf S. 3 ortsüblich bekannt gemacht.

Entgegen dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (siehe Kap. V 1 „Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans“, S. 84) wurde der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als „Angebotsbebauungsplan“ ohne Vorhabenbezug aufgestellt.

Würde – wie von Grundstückseigentümer zunächst beantragt – ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, könnte dieser Bebauungsplan nur das konkret beantragte Bauprojekt zulassen. Eine flexible Anpassung der Nutzungen auf wirtschaftliche Veränderungen wäre dann nicht möglich. Da das städtische Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Standortbereich Postbautenstraße verschiedene Entwicklungsoptionen empfiehlt, soll der Bebauungsplan auch

Veränderungen in der Nutzungsstruktur ermöglichen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde daher verworfen.

5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 16.06.2017 ortsüblich über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert. Die amtliche Bekanntmachung einschließlich der Auslegungszeiten erfolgte im Amtsblatt der Stadt Lübben (Spreewald) auf den Seiten 3 und 4. Der Planentwurf einschließlich der Begründung lag in der Zeit vom 27.06.2017 bis zum 27.07.2017 im Fachbereich III Bauwesen, Sachgebiet Stadtplanung, der Stadt Lübben (Spreewald) öffentlich aus.

Zusätzlich fand als Auftakt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.06.2017 um 18.30 Uhr eine Informationsveranstaltung im Sitzungssaal der Stadtverwaltung statt.

Während der Beteiligungszeitraums gingen insgesamt drei Schreiben ein.

Stellungnahme 1 mit Schreiben vom 20.07.2017:

Unter Bezugnahme auf die im „Amtsblatt für die Stadt Lübben“ Nummer 6/2017 vom 16. Juni 2017 veröffentlichte Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung/öffentlichen Auslegung zum Vorentwurf genannten Bebauungsplanes sehe ich mich als Eigentümerin eines Wohn- und Geschäftshauses als von der Planung unmittelbar Betroffener an und möchte ich hierdurch fristgerecht die Möglichkeit nutzen, mich zu der Planungsabsicht wie folgt zu positionieren:

Obwohl zweifelsfrei die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel um etwa 1.880 qm nicht ohne Auswirkungen auf die Kaufkraftbindungsmöglichkeit für mein Objekt bleiben wird, sieht die dem Bebauungsplanentwurf beiliegende Auswirkungsanalyse dessen Bestand nicht als gänzlich gefährdet an. Auch wenn ich mir nicht anmaße, zu beurteilen, inwieweit das als Grundlage dieser Bewertung unterstellte Ausscheiden des REWE-Marktes in der Frankfurter Straße als Konkurrenzstandort tatsächlich eintreten wird, sehe ich für die Erweiterungsabsicht keinen eigentlichen Bedarf und befürchte mittelfristig ein großes Gefährdungspotential für den Standort bis hin zur Möglichkeit eines länger anhaltenden Leerstandes im Erdgeschoss.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Oktober 2015 konstatiert bereits für den derzeitigen Ist-Zustand ein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegendes quantitatives Ausstattungsniveau im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, allerdings einhergehend mit einem weit unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegenden Kaufkraftniveau. Den ebenfalls prognostizierten mittelfristigen Bevölkerungsrückgang berücksichtigend, gelange ich unweigerlich zu der Auffassung, dass die Erweiterungsabsicht in der Postbautenstraße zur Verdrängung anderer bislang noch funktionierender Einzelhandelsstandorte und zur Ausweitung des bislang unterdurchschnittlichen Leerstandes führen wird.

Sicherlich stellt die Einbeziehung der Fläche des Baumarktes nach Auslauf dessen Mietvertrages in die Fläche des Marktkauf-SB-Warenhauses am Standort Postbautenstraße die bequemste Lösung dar, dennoch sollte nochmals gründlich durchdacht werden, inwieweit eine Stärkung dieses in Randlage gelegenen Standortes im Einzelhandelsgefüge der Stadt Lübben bis hin zu einer bei einer gewissen Dominanz (die bei einer dann zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche von 5.900 qm selbstredend zu verzeichnen sein wird) tatsächlich städtebaulich gewollt ist und der künftigen Stabilität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. der weiteren Nahversorgungsstandorte zuträglich sein kann.

Stellungnahme

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen fortgeschrieben. Anhand des künftigen Planungsstandes kann sich die Einwenderin abschließend im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen ihres Objektes äußern.

Im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung ist anzumerken, dass die Stadt Lübben langfristig von einer steigenden Einwohnerzahl ausgeht. Die städtische Bevölkerungsprognose geht in der Zielprognose für 2030 vom Erreichen von 15.000 Einwohnern aus. Gegenüber der Einwohnerzahl von 2015 (13.960) ergibt sich ein Zuwachs um 1.040 Einwohner.

Stellungnahme 2 vom 24.07.2017:

Wir sind als Eigentümerin eines Vollsortimentsmarktes und eines Getränkemarktes tätig. Die vorhandene Fläche unseres Bestandsgebäudes ist für Präsentation des Vollsortiments deutlich zu klein (vorher wurde hier ein Discounter betrieben). Daher soll eine Änderung erfolgen. Hierzu ist unser zuständiger Mitarbeiter seit längerem mit der Stadtverwaltung im Gespräch gewesen. Die Genehmigung einer Erweiterung wurde allerdings auch trotz nachgewiesener Verträglichkeit und bestehender integrierter Lage des Standortes zur Wohnungsnahe Versorgung nicht in Aussicht gestellt mit dem Verweis darauf, dass mögliche Schädigungen der Innenstadt-strukturen verhindert werden sollte.

Nun soll im Zuge des geplanten Neubaus von Marktkauf an der Postbautenstraße eine großzügige Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen. Begründet wird dies mit einem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt sowie einem drohenden Leerstand durch die Betriebsaufgabe des ansässigen Toom-Baumarktes.

Dies ist für uns nicht nachvollziehbar. Auf der einen Seite wurde eine geringfügige Erweiterung unseres Vollsortimentsmarktes (der eine verbrauchernahe Versorgung wahrnimmt) verwehrt, mit dem Hinweis auf eine mögliche Schädigung des Innenstadtbereiches. Auf der anderen Seite darf der Marktkauf erweitert werden, und eine Schädigung anderer zentraler Versorgungsbereiche ist hier nicht zu erwarten.

Wir gehen davon aus, dass es durch die Erweiterung des Marktkaufes zu einem verschärften Verdrängungswettbewerb kommen wird, mit der Gefahr, langfristig einem nachhaltigen Schaden für die Nahversorgungsstruktur in Lübben zu verursachen. Es kann nicht im Interesse der Stadt Lübben sein, die Einwohner nur noch im Marktkauf einkaufen zu lassen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mit dem Vorhaben nicht unerhebliche Auswirkungen auf andere Handelseinrichtungen verbunden sein werden, deren Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind.

Nach dieser Vorschrift sind nicht nur die öffentlichen, sondern ausdrücklich die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Private Belange, zu denen unzweifelhaft die berechtigten wirtschaftlichen Belange der anderen Marktteilnehmer gehören, sind also in die Abwägung einzustellen.

Wir sowie alle anderen Wettbewerber genießen zwar keinen Bestands- und Konkurrenzschutz, gleichwohl sind im Rahmen des Vertrauensschutzes in der Vergangenheit getätigte Investitionen, aber auch insbesondere auch die für das Bestehen am Markt existenznotwendigen Erweiterungen an „nicht integrierter“ Stelle im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, als durch die restriktive Handhabung seitens der Raumordnungsbehörde sowie der höheren Baubehörde Umstrukturierungen von Sortimenten oder gar Erweiterungen schwerer, wenn nicht sogar unmöglich werden, wenn zuvor eine großzügige Erweiterung einer bestehenden Handelseinrichtung genehmigt worden ist.

Es ist ferner zu berücksichtigen, dass vor allem im Bereich der Nahversorgungsmärkte ein Verdrängungswettbewerb besteht, den wir zwar nicht scheuen, den wir aber auch nicht mit Mitteln des Städtebaurechts verhindern können.

Umgekehrt sollte aber seitens der planenden Kommune berücksichtigt werden, dass mit der Genehmigung der Erweiterung des Marktkaufes potentielle Leerstände an anderen Standorten bewirkt werden. Selbst wenn sich dies zeitlich nicht unmittelbar auswirkt ist zu befürchten, das wegen des hohen Konkurrenzdruckes auslaufende Mietverträge, insbesondere in kleineren Objekten, nicht mehr verlängert werden. Es ist daher keine nachhaltige Städtebaupolitik, wenn eine Kommune durch die Erweiterung des Marktkaufes mittelfristig mehrere andere städtebauliche Missstände riskiert und verursacht.

Stellungnahme

Vom Einwender wurde mitgeteilt, dass die Verträglichkeit seiner geplanten Erweiterung nachgewiesen worden sei. Diese Aussage ist so nicht zutreffend. Die Stadt Lübben hatte die eingereichten Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen, die durch das Büro Stadt + Handel vorgenommen wurde. Hierbei wurden die vorgelegten Unterlagen bezüglich der Konformität mit dem städtischen Zentren- und Einzelhandelskonzept drei Prüfschritten unterzogen. Im ersten Prüfschritt (Nahversorgungsfunktion) wurde die Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich des Vorhabens geprüft. Der zweite Prüfschritt (Schließung von Versorgungslücken) setzte sich mit wettbewerblichen, siedlungsgeographischen und topographischen Gegebenheiten auseinander. Im dritten Prüfschritt (Optimierung der fußläufigen Nahversorgung) wurde geprüft, ob das Vorhaben zu einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung beitragen kann.

Das Vorhaben des Einwenders wurde in 2 von 3 Prüfschritten als nicht konzeptkonform bewertet. Die geplante Erweiterung widersprach insofern der Zielstellungen der städtischen Einzelhandelsentwicklung. Aus diesem Grund erfolgte seinerzeit keine Genehmigung der Erweiterung.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen fortgeschrieben. Anhand des künftigen Planungsstandes kann sich die Einwenderin abschließend im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen ihres Objektes äußern.

Stellungnahme 3 mit Schreiben vom 26.07.2017:

Die Interessengemeinschaft „Breite Straße“ und der Gewerbeverein „Wir für Lübben“ lehnen den Bebauungsplan in der geplanten Form einschließlich der Analyse und Begründung zum B-Plan ab:

Der Bebauungsplan entspricht nicht der Beschlussvorlage 2017/500a und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lübben.

Die Analyse bezieht sich ausschließlich auf die Marktkauferweiterung und entspricht nicht dem Bebauungsplan. Der Bebauungsplan erlaubt eine Einzelhandelsverkaufsfläche von 5.900 mit überwiegendem Anteil Verbrauchermarkt.

Die Formulierung „überwiegend“ erlaubt es, auf der Restfläche selbstständige Einzelhandelsbetriebe zu eröffnen.

Der Eigentümer hat die Möglichkeit die Einzelhandelsfläche nach der Sortimentsliste zu vermieten. Es ist nicht auszuschließen, dass Geschäfte mit gleichwertigen Angeboten wie in der Innenstadt entstehen.

Laut Beschlussvorlage:

Weitere eigenständige Läden mit zentrenrelevantem Sortiment (shop-in-shop) sollen nicht zugelassen werden.

Beispiel:

In der Analyse zur Marktkauferweiterung ist eine Fläche von 300 m² für das Sortiment Bekleidung geplant.

Der Eigentümer hat die Möglichkeit eine Fläche von z. B. 180 m² + Nebenflächen an einen Bekleidungseinzelhändler zu vermieten.

Für den Verbrauchermarkt bleibt die restliche Verkaufsfläche von 120 m². Bzw. der Verbrauchermarkt verzichtet auf Verkaufsfläche, die dann der Eigentümer vermieten kann.

In dem Gutachten wurde diese Möglichkeit mit den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht analysiert.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Einzelhandelskonzept.

Der Standort Postbautenstraße ist für einen Verbrauchermarkt mit beschränkten zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten im EHK aufgestellt.

Wir lehnen generell die Auswirkungsanalyse zur Marktkäuferweiterung ab:

Die Analyse bezieht sich ausschließlich auf das Erweiterungsvorhaben Marktkauf.

Es wurden keine Auswirkungen, die durch den Verbrauchermarkt und selbstständige Einzelhändler mit zentrenrelevanten Sortimenten in Bezug auf die Innenstadt, betrachtet.

In der Auswirkungsanalyse wurde der zentrale Versorgungsbereich aus Erfahrungen gewertet und mit dem Ergebnis als nicht kongruent eingestuft.

Von der Stadtverwaltung wurde das Beratungsunternehmen „Stadt und Handel“ für die Analyse vorgeschlagen.

Das gleiche Unternehmen hat das EHK erstellt und verfügt über konkrete Daten zur Innenstadt. In der Tabelle 4 wurden sogar die Verkaufsflächen der zentrenrelevante Sortimente der Innenstadt Lübben angegeben.

Eine Analyse der Verkaufsfläche bezogen auf die zentrenrelevante Sortimente kommt zum folgenden Ergebnis:

Verkaufsfläche für den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) ermittelt aus Tabelle 11 des EHK für zentrenrelevante Sortimente beträgt:

Stand 08.10.2015 3710 m²

Stand 01.07.2017 3300 m²

Leerstand 400 m²

Geschäftsaufgabe New Yorker,

Schreibwaren Komosa,

City Mode, Augenoptik Brunner

Geplante Verkaufsfläche für den Einzelhandelsstandort Postbautenstraße ermittelt aus Tabelle 1 der Analyse für zentrenrelevante Sortimente beträgt: 1.560 m²

- Verkaufsfläche TAKO ca. 600 m²

- Verkaufsfläche Reno ca. 600 m²

Somit beträgt die Gesamtverkaufsfläche für den Einzelhandelsstandort Postbautenstraße für zentrenrelevante Sortimente 2.760 m²

Nur die geplante Verkaufsfläche entspricht fast 50 % der zentrenrelevante Sortimente der Innenstadt. Es ist davon auszugehen, dass der Standort Postbautenstraße die Innenstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet.

Die Auswirkung auf die Innenstadt wurde demzufolge falsch angegeben.

Wir machen folgen Vorschlag, der den Zielen des EHK Punkt 6.2 für den Standort Postbauten Straße entspricht:

Die Auswirkungsanalyse ist aus dem Planverfahren auszuschließen, da sie nicht dem Einzelhandelskonzept entspricht (siehe Begründung).

Sollte der Eigentümer auf den jetzigen Bebauungsplan bestehen, so ist die Analyse mit den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) durch die mögliche Eröffnung einzelner Geschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten, neu zu betrachten.

Ausgehend vom Punkt 6.2 des EHK ist ein großflächiger Nahversorger mit eingeschränkten zentrenrelevanten Sortimenten soweit möglich, dass er die Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) nicht gefährdet. (Bestand und Entwicklung). Weiterhin sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erlaubt.

Um den Zielen des EHK Rechnung zu tragen, machen wir folgenden Vorschlag zur textlichen Festsetzung:

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Je m² zulässiger Grundfläche sind 0,769 m² Verkaufsfläche (5900 m²) zulässig.

Für einen Verbrauchermarkt (Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs) ist eine Verkaufsfläche bis zu 4.410 m² zulässig.

Außerhalb des Verbrauchermärkte ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Je m² zulässiger Grundfläche darf die Verkaufsfläche einzelner Sortimente des Verbrauchermarktes folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	bis zu 3650 m ²
Drogeriewaren	bis zu 200 m ²
Bekleidung	bis zu 120 m ²
Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik	bis zu 120 m ²
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	bis zu 80 m ²
Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel	bis zu 20 m ²
Schuhe /Lederwaren	bis zu 10 m ²

Bisher nicht genannte Sortimente aus der beigefügten Sortimentsliste, zentrenrelevante Sortimente und zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen jeweils bis zu 20 m² Verkaufsfläche je m² zugelassener Grundfläche pro Sortiment einnehmen.

Die Summe dieser Sortimente darf insgesamt 210 m² Verkaufsfläche je m² zugelassener Grundfläche nicht überschreiten.

Sortimente der Sortimentsliste nicht zentrenrelevanter Sortimente dürfen insgesamt bis zu 5900 m² Verkaufsfläche je m² zugelassener Grundfläche nicht überschreiten.

weiterhin sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe

EHK = Einzelhandelskonzept der Stadt Lübben

Stellungnahme

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen fortgeschrieben. Anhand des künftigen Planungsstandes kann sich abschließend zum Bebauungsplan geäußert werden.

6 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 28.06.2017 und den entsprechenden Planunterlagen über die Inhalte und Ziele der Planung informiert und aufgefordert, innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen. Eine Übersicht über die angeschriebenen Stellen und die eingegangenen Rückläufe kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Stellungnahmen, die Hinweise und abwägungsrelevante Belange enthielten, sind nach der Tabelle aufgeführt.

Lfd. Nr.	Beteiligte Behörden	Stellungnahme		Bemerkungen
		Datum	Eingang	
1	envia Verteilnetz GmbH	27.07.	31.07.	Zustimmung mit Hinweisen
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	-	-	-
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Praktische Denkmalpflege	-	-	-
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenk- malpflege	04.07.	10.07.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
5	Brandenburgisches Landesamt für Bauen und Verkehr	12.07.	13.07.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
6	Landesbetrieb Straßenwesen – Dienststätte Stolpe	31.07.	09.08.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
7	Landesbetrieb Straßenwesen / Cottbus	09.08.	15.08.	Zustimmung mit Hinweisen
8	Landesamt für Umwelt	24.07.	26.07.	Zustimmung mit Hinweisen
9	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	12.07.	13.07.	Zustimmung mit Hinweisen
10	Landesarbeitsamt Berlin / Brandenburg	-	-	-
11	Landesamt für soziales und Versorgung	-	-	-
12	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg	13.07	19.07.	Zustimmung mit Hinweisen
13	Polizeidirektion Süd	21.07.	21.07.	Zustimmung mit Hinweisen
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	31.07	31.07.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
15	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	17.07.	19.07.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
16	BVS – Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben	-	-	-
17	TLG-Immobilien AG	-	-	-
18	Telekom AG	01.08.	03.08	Zustimmung mit Hinweisen
19	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	-	-	
20	Deutscher Wetterdienst	21.07.	25.07.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
21	GDMcom	27.07	31.07.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
22	Landkreis Dahme-Spreewald	03.07. 21.08.	27.07. 25.08.	Zustimmung mit Hinweisen Hinweise und abwägungsrelevante Belange
23	50 Hertz Transmission GmbH	11.07	13.07	Zustimmung/ Belange nicht berührt
24	SÜW	14.07.	18.07.	Zustimmung mit Hinweisen
25	KAEV – Kommunaler Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“	24.07.	27.07	Zustimmung mit Hinweisen
26	Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“	14.07.	17.07	Zustimmung mit Hinweisen
27	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung	11.07.	12.07	Zustimmung/ Belange nicht berührt

Lfd. Nr.	Beteiligte Behörden	Stellungnahme		Bemerkungen
		Datum	Eingang	
28	Landesumweltamt Brandenburg Abt. Großschutzgebiete, Regionalentwicklung	-	-	-
29	Handwerkskammer Cottbus	-	-	-
30	Industrie- und Handelskammer Cottbus	04.08	09.08	Hinweise und abwägungsrelevante Belange
31	Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik	-	-	-
32	Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald	17.07.	18.07	Zustimmung mit Hinweisen
33	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft – Referat 44 – Naturschutz	-	-	-
34	Amt Unterspreewald	20.07. 17.08.	21.07 18.08.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
35	Amt Lieberose / Oberspreewald	-	-	
36	Gemeinde Märkische Heide	31.07.	01.08.	Hinweise und abwägungsrelevante Belange
37	Stadt Lübbenau / Spreewald	-	-	-
38	Stadt Luckau	24.07.	25.07.	Zustimmung/ Belange nicht berührt
39	SEL Stadtentwässerung Lübben (Spreewald)	-	-	-
40	Interessengemeinschaft „Wir für Lübben“	26.07.	26.07.	Abwägung: Siehe voriges Kap. V 5 „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ (S. 85ff)
41	TMB	-	-	-
42	Landestourismusverband Brandenburg e. V.	-	-	-
43	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	10.08.	14.08.	Hinweise und abwägungsrelevante Belange

Behörden, die der Planung mit Hinweisen zustimmen

(Die folgenden Stellungnahmen werden zur besseren Lesbarkeit z. T. gekürzt wiedergegeben)

Lfd. Nr. 1 – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom (vom 27.07.2017)

Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Das Bebauungsplangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Änderungen zum Leistungsbedarf sind bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH anzumelden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden

Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher zu erteilen.

Stellungnahme

Der Leitungsbestand der envia liegt außerhalb der Baugrenzen und ist somit hinreichend vor Überbauung durch Gebäude geschützt. Festsetzungen zum Schutz des Bestandes sind daher nicht erforderlich.

Sollten im Zuge des geplanten Umbaus des Grundstücks Veränderungen am Leitungsbestand erforderlich werden, sind diese vom Bauherren anzumelden. Der Bebauungsplan muss keine diesbezüglichen Regelungen treffen.

Lfd. Nr. 7 – Landesbetrieb Straßenwesen – Dienststelle Wünsdorf (vom 09.08.2017)

Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Vorentwurf des B-Planes grundsätzlich zu.

Das Plangebiet wird durch die Postbautenstraße (kommunale Baulast) erschlossen.

Laut dem vorliegenden B-Plan plant die Stadt den Ausbau der Postbautenstraße. Bezüglich des Anschlusses an die L 44 (Lieberoser Straße) ist der LS frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Stellungnahme

Da der Anschluss der Postbautenstraße nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sondern ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs liegt, sind die erforderlichen Abstimmungen mit dem LS nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorzunehmen.

Lfd. Nr. 8 – Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz (vom 24.07.2017) Wasserwirtschaft: Keine Betroffenheit

Immissionsschutz: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. In gewachsenen Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach ergeben sich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes folgenden Bedenken, Anforderungen und Hinweise für die Planung und Umsetzung des Verfahrens.

Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung und der Option zur Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch, Konflikte i.S.d. § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung / Warenumschlag / Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung - insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen. Die potentiellen Konflikte sind dem Vorhabenträger laut Begründung (S. 31 Abs. 6) bewusst. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 7 „Ratsvorwerker Weg Nord“ liegt ein schalltechnisches Gutachten (Stand: 2000) vor, dass eine Verträglichkeit der Wohnnutzung mit dem EZH bestätigt. Im weiteren Planverfahren wird ein aktuelles Schallgutachten erstellt, um den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen andererseits zu gewährleisten, sollten die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) z.B. aus LKW-Anlieferung, Warenumschlag, Rangiervorgänge, Kundenstellplätze und technischen Einrichtungen (Kühlung, Lüftung, Heizung) berücksichtigt werden. Im weiteren Planverfahren sind die Methodik und die Herangehensweise der schalltechnischen Untersuchung, die Kriterien zur Bewertung der Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende Schlussfolgerungen (z. B. Minderungsmaßnahmen, Einfluss auf die Schutzgüter) hinreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren und zu erläutern.

Fazit

Die Anordnung der Parkplätze im maximalen Abstand zur Wohnbebauung und die Erstellung eines aktuellen Schallgutachtens werden begrüßt.

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Die zu erwartenden Nutzungen sind als verträglich einzuschätzen. Eine abschließende Bewertung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist jedoch erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens und gegebenenfalls des Städtebaulichen Vertrages abschließend möglich.

Stellungnahme

Der Hinweis, dass dem geplanten Vorhaben keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Das noch zu erstellende Schallgutachten wird dem Landesamt für Umwelt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugänglich gemacht.

Lfd. Nr. 9 – Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (vom 12.07.2017)

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Bergbauberechtigungen:

Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Lübben (Feldesnummer: 11-1522).

Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 26.10.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

*Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die
CEP Central European Petroleum GmbH
Rosenstraße 2
10178 Berlin.*

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.

Weitere Informationen über den Stand der Erkundungstätigkeiten in dem Feld Lübben erteilt das o. g. Unternehmen.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).

Stellungnahme

Die Begründung des Bebauungsplans wird um den Hinweis ergänzt, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs liegt, in dem ein befristetes Recht zur Aufsuchung von tiefer liegenden Kohlenwasserstoffen vorliegt.

Lfd. Nr. 12 – Zentraldienst der Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst (vom 13.07.2017)

Zur Bepanung des Gebiets bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Stellungnahme

In der Begründung ist ein Hinweis enthalten, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Dieser Hinweis wird dahingehend ergänzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung entschieden wird.

Lfd. Nr. 13 – Polizeidirektion Süd (vom 21.07.2017)

Aus polizeilicher Sicht eine keine Maßnahmen geplant.

Auf der geplanten Fläche der Heckenpflanzungen befindet sich gegenwärtig eine Bushaltestelle. Dies sollte bei Fortbestand berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Die Bushaltestelle nahe der Heckenpflanzung besteht z. T. lediglich aus einer ungepflasterten Fläche, die durch einen Schild gekennzeichnet ist. Weitere Anlagen (z. B. Wartehäuschen) sind nicht vorhanden. Teile der Bushaltestelle, z. B. das Hinweisschild, befinden sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Veränderung des Bestandes ist daher erforderlich.

Das Schild kann ohne Probleme in die künftige öffentliche Verkehrsfläche versetzt werden. Mangels bodenrechtlicher Relevanz muss der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen treffen.

Lfd. Nr. 18 – Deutsche Telekom Technik GmbH (vom 01.08.2017)

In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse.

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 20 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage, Querschnittspläne, Bauablaufplan). Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

Stellungnahme

Der Leitungsbestand der Telekom liegt außerhalb der Baugrenzen und ist somit hinreichend vor Überbauung durch Gebäude geschützt. Festsetzungen zum Schutz des Bestandes sind daher nicht erforderlich.

Sollten im Zuge des geplanten Umbaus des Grundstücks Veränderungen am Leitungsbestand erforderlich werden, sind diese vom Bauherren zu beantragen. Der Bebauungsplan muss keine diesbezüglichen Regelungen treffen.

Lfd. Nr. 22 – Landkreis Dahme-Spreewald (vom 03.07.2017)

Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG, WHG

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:

Der Vorhabenstandort befindet sich derzeit nicht in einem nach § 100 BbgWG i. V. m. § 76 WHG ausgewiesenem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem nach § 150 BbgWG i. V. m. § 106 WHG übergeleiteten Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgebiet.

Das frühere Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) des Landes Brandenburg hat am 22.12.2013 die aktuellen Hochwassergefahrenkarten und die Hochwasserrisikokarten veröffentlicht (<http://www.mugv.brandenburg.de/info/hwrm/Karten>). Diese Karten sind noch keine festgesetzten Hochwasserrisikogebiete, da das Festsetzungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Karten den zu erwartenden Festsetzungszustand darstellen und somit bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen sind. Auch nach diesen Karten befindet sich das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung haben über den Anschluss an das öffentliche Netz zu erfolgen.

Die gesamte Bauausführung hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, so dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) sollte vorzugsweise als Brauchwasser genutzt werden (Schonung der Ressourcen) bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate unter Berücksichtigung von Standortbedingungen schadlos gegen Anlieger auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Bemessung von Versickerungsanlagen auch Flächenversickerungen entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik von den baulichen Anlagen zu den Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen eingehalten wird.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Der unteren Wasserbehörde sind dazu formlos vor Beginn der Maßnahme folgende Angaben mitzuteilen: a) die ungefähre Zeitdauer, b) die Menge, c) der Anfallort und d) der Ableitort.

Bei Grundwasserabsenkungen mit einer Grundwasserentnahmemenge > 2.000 m³/d ist die obere Wasserbehörde des Landesamtes für Umwelt (LfU) zuständig.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswasserableitungen über technische Anlagen wie z. B. Mulden, Rigolen oder ähnliches, Grundwasserentnahmen, etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

Erdaufschlüsse (z. B. Brunnen) sind gemäß § 49 WHG i. V. m. § 56 BbgWG bei der zuständigen Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Das Plangebiet grenzt an den Bettelgraben (z. T. auch als Deichsiedlungsgraben bezeichnet) an. Der Bettelgraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Anlagen im und am Gewässer bedürfen gemäß § 36 WHG und § 87 BbgWG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Um die Gewässerunterhaltung nicht zu behindern, ist ein Unterhaltungstreifen in einer Breite von 5 m von der Bebauung (auch Zäune) freizuhalten. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen vorzunehmen.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BbgBO, BauNVO
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise
Es wird empfohlen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" ergänzend eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzugeben (§ 16 BauNVO).
Die maximal zulässige Fläche der Überschreitungen der Baugrenze ist in der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 anzugeben (§ 23 BauNVO).
Flächen für Fahrradabstellanlagen sind auszuweisen (§ 49 BbgBO).
Die Anlieferung über die Zufahrt West sollte zeitlich, analog der zurzeit gültigen Regelung (nur tagsüber), beschränkt werden, so dass unzumutbare Belästigungen der Nachbargrundstücke durch Lärm oder auftretende Immissionen ausgeschlossen werden können (§ 13 BbgBO).

Brandschutzdienststelle
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise
Vorhandene Löschwasserentnahmestellen sind zu erhalten und müssen sowohl während der geplanten Umbauarbeiten als auch danach jederzeit für die Feuerwehr nutzbar sein.

Untere Denkmalschutzbehörde, Bau- und Bodendenkmalschutz
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

*Kataster- und Vermessungsamt
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung*

*Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB, BauNVO, PlanZV
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise*

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ist nicht eindeutig und bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenze festgesetzt werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 ist der Umfang der Überschreitung nur unzureichend bestimmt.

Laut Zeichenerklärung stellt das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage der PlanZV (Knötchenlinie) die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen dar. Entsprechend des Planvorentwurfes wäre korrekt: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat "Spreewald" nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.

Unter Beachtung der Erläuterungen in den Punkten 2.3.10 und 2.4 der Begründung sollten die Baumschutzsatzung des Landkreises und die Stellplatzsatzung der Stadt Lübben als zu beachtende Rechtsgrundlagen nachrichtlich auf dem Bebauungsplan vermerkt werden.

Hinweise zu Punkt 2.3 der Begründung - Verkehrserschließung:

Die aktuelle Verkehrsbelegung auf der Landesstraße L 44 wurde in der Bundeszählung 2015 im durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) mit 3735 Kfz/24 h ermittelt (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg).

Neben den bereits vorhandenen Kfz-Stellplätzen sind, entweder gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lübben, oder, sofern dort nicht enthalten, anhand von Sichtung einschlägiger Literatur ausreichend Fahrradabstellanlagen herzustellen.

Für die geplante Erweiterung der Postbautenstraße mit einer Verkehrsanlage für Fußgänger und Radfahrer wird eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde empfohlen.

allgemeiner Hinweis:

Die amtliche Einführung des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN 2016 zum 30.06.2017 ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Die untere Wasserbehörde ist von der Planung nicht betroffen, gab aber verschiedene Hinweise ab. U. a. wird die Freihaltung eines 5 m breiten Streifens entlang dem Bettelgraben gefordert, damit die Gewässerunterhaltung ungehindert stattfinden kann. Im vorliegenden Plangebiet kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dieser Abstand an zwei Stellen nicht gewährleistet werden. Nahe dem Bettelgraben wurde zwischenzeitlich ein künstlicher Teich errichtet. Zwischen den Böschungen von Bettelgraben und Teich ist der Abstand von 5 m nicht gewährleistet. Eine Gebäudeecke des bestehenden Einzelhandelsgebäudes wurde nahe der Böschung des Bettelgrabens errichtet; auch hier kann der Abstand von 5 m nicht gewährleistet werden. Diese Situationen liegen im Bestand bereits seit Jahrzehnten vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gewässerunterhaltung durch diese Engstellen nicht behindert wird.

Die untere Bauaufsichtsbehörde gab die Empfehlung, dass eine GRZ und eine GFZ festgesetzt werden sollten. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. Die Baugrenzen sowie die festgesetzte Geschossigkeit setzen der Kubatur des künftig zulässigen Gebäudes enge

Grenzen. Gegenüber dem Bestand kann das Gebäude nur unerheblich erweitert werden. Die Festsetzung einer GFZ und GRZ ist daher nicht erforderlich; die Nutzungsmaße ergeben sich aus der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze und der zeichnerisch festgesetzten Geschossigkeit.

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen (textliche Festsetzung 3.2) wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Flächen für Fahrradabstellanlagen gemäß § 49 BbgBO müssen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die erforderlichen Regelungen zur Errichtung von Stellplätzen werden durch die Lübbener Stellplatzsatzung getroffen. Da die Satzung keine Regelungen bezüglich Fahrradstellplätze enthält, kann der Bauherr in eigenem Ermessen über die geeignete Anzahl Fahrradstellplätze sowie deren Lage entscheiden.

Regelungen zur zeitlichen Beschränkung der Anlieferung können im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht festgesetzt werden. Solche Regelungen müssen entweder in einem städtebaulichen Vertrag oder in der Baugenehmigung vereinbart werden.

Der Hinweis des Kreisentwicklungsamtes zur Bezeichnung des Planzeichens 15.14 („Knötchenlinie“) wird berücksichtigt; die Legende der Planzeichnung wird entsprechend geändert.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Der Verweis auf die Baumschutzsatzung und auf die Stellplatzsatzung sind für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen hilfreich; diese Hinweise werden künftig übernommen. Ein Hinweis auf die Lage im Biosphärenreservat „Spreewald“ ist auf der Planzeichnung nicht erforderlich. Aus der Schutzgebietsverordnung ergeben sich keine planungsrechtlich relevanten Inhalte, die zur Beurteilung von Baugesuchen oder zum Verständnis des Bebauungsplans erforderlich wären.

Die Begründung wird bezüglich der aktuellen Verkehrsbelegung der L 44 fortgeschrieben.

Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen bezüglich der Erweiterung der Postbautenstraße sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu führen.

Bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur die vermessungstechnische Richtigkeit der Plangrundlage zu bestätigen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Prüfung über das dann zu verwendende Höhen Bezugssystem.

Lfd. Nr. 24 – Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben (vom 14.07.2017)

Als Anlage erhalten Sie eine Kopie aus unseren Bestandsunterlagen Trinkwasser und Gas.

Zum Bebauungsplan Nr. 26 gibt es von Seiten der Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben keine Einwände. Die ausgewiesene Fläche ist trinkwasser- und gasseitig erschlossen.

Es sind derzeit keine Veränderungen seitens der Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben in diesen Bereich geplant.

Stellungnahme

Der Leitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke liegt außerhalb der Baugrenzen und ist somit hinreichend vor Überbauung durch Gebäude geschützt. Festsetzungen zum Schutz des Bestandes sind daher nicht erforderlich.

Sollten im Zuge des geplanten Umbaus des Grundstücks Veränderungen am Leitungsbestand erforderlich werden, sind diese vom Bauherren anzumelden. Der Bebauungsplan muss keine diesbezüglichen Regelungen treffen.

Lfd. Nr. 25 – Kommunaler Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“ (vom 24.07.2017)

Zu dem von Ihnen beabsichtigten Projekt gibt es aus Sicht des Kommunalen Abfallentsorgungsverbandes „Niederlausitz“ (KAEV) keine gravierenden Einwände.

Aus diesem Grunde sollen nachfolgend, einige allgemeine Aspekte bei der Planung Berücksichtigung finden.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt im Allgemeinen, mit 10 m langen, 3-achsigen Müllfahrzeugen deren zulässige Gesamtmasse 28 t beträgt und die als Mindestmaß für die Durchfahrt einer Breite von 3,55 m bedürfen (höchstzulässige Fahrzeugbreite nach StVZO zuzüglich 0,5 m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges gemäß DIN EN 349 „Mindestabstände zur Vermeidung des Quetschens von Körperteilen“). D. h., dass ein Befahren der jeweiligen Zufahrten mit diesen Fahrzeugen zu jeder einzelnen Entsorgungsstelle gewährleistet sein muss.

Für Wendeanlagen in Sackgassen, sind entsprechend der geltenden Vorschriften, folgende Rahmenbedingungen vorgegeben:

Für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einem Wendekreisradius von 10 m muss nach EAE 85 / 95, Tabelle 11, der Durchmesser der Wendeanlage mindestens 20 m zuzüglich eines 1 m breiten störungsfreien Randes für Fahrzeugüberhänge betragen.

Stellungnahme

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Errichtung von Durchfahrten für Müllfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3,55 m zu. Die Anlage von Wendekreisen mit einem Radius von 10 m ist ebenfalls möglich. Die Belange des Abfallentsorgungsverbandes „Niederlausitz“ sind derzeitigen Stand des B-Plans berücksichtigt; Änderungen oder Ergänzung des Plans sind nicht erforderlich.

Lfd. Nr. 26 – Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“ (vom 14.07.2017)

Es bestehen von Seiten unseres Verbandes im Allgemeinen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vom Wasser- und Bodenverband keine Maßnahmen geplant, die das von Ihnen geplante Vorhaben beeinträchtigen könnten.

Das Plangebiet ist angrenzend an folgende Gewässer II. Ordnung (siehe Anlage):

S - A06 - 1 Deichsiedlungsgraben

Wir weisen Sie darauf hin, dass an Gewässern II. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5 m benötigt wird, um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Wird dieser Abstand zur Böschungsoberkante nicht eingehalten, liegt eine Erschwerung der Gewässerunterhaltung vor. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie darauf hin, dass der Verursacher von Erschwerungen, die bei der Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung, z. B. durch Bauwerke entstehen, auf der Grundlage des § 80 Abs. 1 und § 85 des BbgWG und des § 30 Abs. 2 der Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbandes „Nördlicher Spreewald“ zur Erstattung der entstehenden Mehrkosten herangezogen werden. Sie sollten deshalb bei der Planung von z. B. Bauwerken beachten, dass die Unterhaltungsarbeiten des Verbandes nicht durch die entstehenden Bauwerke erschwert werden. Die Paragraphen § 36 WHG und § 87 BbgWG sind in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beachten.

Im weiteren Planungsverfahren ist der Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“, insbesondere hinsichtlich der Entwässerungsanlagen und deren Einleitmengen und -stellen, erneut zu beteiligen.

Wir bitten Sie, unseren Verband beim Auffinden von wasserwirtschaftlichen Anlagen und Kreuzungsbauwerken umgehen zu informieren und diese bis zu einer erfolgten Rücksprache dringend zu erhalten.

Diese Stellungnahme entbindet Sie nicht von der Einholung einer Wasserrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Stellungnahme

Die Freihaltung eines 5 m breiten Streifens entlang dem Bettelgraben zur Gewässerunterhaltung kann im vorliegenden Plangebiet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an zwei Stellen nicht gewährleistet werden. Nahe dem Bettelgraben wurde zwischenzeitlich ein künstlicher Teich errichtet. Zwischen den Böschungen von Bettelgraben und Teich ist der Abstand von 5 m nicht gewährleistet. Eine Gebäude-Ecke des bestehenden Einzelhandelsgebäudes wurde nahe der Böschung des Bettelgrabens errichtet; auch hier kann der Abstand von 5 m nicht gewährleistet werden.

Diese Situationen liegen im Bestand bereits seit Jahrzehnten vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gewässerunterhaltung durch diese Engstellen nicht behindert wird.

Lfd. Nr. 32 – Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (vom 17.07.2017)

Der von der Planung betroffene Bereich in Lübben wird zurzeit durch die Linien 472, 476, 502, 506, 507, 509, 512 und 518 bedient.

Die im Planbereich befindliche Haltestelle Postbautenstraße (Richtung Rehaklinik) sollte ebenso gestaltet werden wie die Haltestelle in Richtung Stadt.

Bei der Planung des Straßenneubaus der Postbautenstraße ist die Zufahrt der Busse zu unserem Betriebsgelände in der Postbautenstraße zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Die Gestaltung von Bushaltestellen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sollten die Bushaltestellen stadteinwärts und stadtauswärts einheitlich gestaltet werden ist dies unabhängig vom Bebauungsplan zu erwirken.

Der genaue Ablauf der Baumaßnahme zur Verbreiterung der Postbautenstraße (z. B. Berücksichtigung von Zufahrten der Anrainer) wird nicht im Bebauungsplan festgelegt. Solche Belange sind im Zuge der Ausführung der Tiefbaumaßnahme zu berücksichtigen.

Behörden, die Hinweise und abwägungsrelevante Belange mitgeteilt haben

Lfd. Nr. 22 – Landkreis Dahme-Spreewald / Untere Naturschutzbehörde (vom 21.08.2017)

1. Einwendungen

a) Einwendung

Der Bebauungsplan setzt das Sondergebiet "Einzelhandel" bis an die Grabenkronen des Bettelgrabens (Deichsiedlungsgraben) fest. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die grabenbegleitende Vegetation zu erhalten, da sie einen Lebensraum für verschiedene Arten bietet und als Schutz vor möglichen Stoffeinträgen in das Ökosystem wirkt. Zusätzlich stehen im Bereich des Grabens (außerhalb des Plangebietes) wertvolle Altbäume, deren Kronen in den Geltungsbereich des Plangebietes hineinragen.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 1 BNatSchG, § 5 Abs. 2 BaumSchV LDS

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Ein durchgängiger Grünstreifen ist an der Grabenkronen des Bettelgrabens (Deichsiedlungsgraben) festzusetzen.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Handelspark-Ost" aus dem Jahr 1993 sieht in diesem Bereich eine durchgängige grabenbegleitende Grünfläche vor, welche von den zu bebauenden Flächen einen Pufferabstand von ca. 4 m aufweist.

Im aktuellen Vorentwurf wurde dieser Grünstreifen nur in einem Teilstück als Grünfläche festgesetzt. Die Einrichtung eines Pufferstreifens vom Graben bis zur Sondergebietsfläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht notwendig. Die grabenbegleitende Vegetation bietet einen Lebensraum für verschiedene Arten und wirkt auch als Schutz vor möglichen Stoffeinträgen in das Ökosystem. Mit einer Baugebietsfestsetzung bis an die Grabenkronen heran, wird die biologische Vielfalt an dieser Stelle gestört. Auch die wertvollen Altbäume am Bettelgraben, welche sich auch teilweise außerhalb des Plangebietes befinden, deren Kronenbereiche jedoch in die Fläche des Plangebietes hineinragen, wären von möglichen Baumaßnahmen betroffen. Die Baumschutzverordnung des

Landkreises Dahme-Spreewald stellt mit § 5 Abs. 2 klar, dass u. a. die Befestigung des Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke verboten ist. Der Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,50 m.

Auch für die Gewässerunterhaltung ist ein grabenbegleitender Unterhaltungstreifen von 5 m notwendig.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen (siehe auch Punkt 4 „Weiter gehende Hinweise“).

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: -

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen: -

4. Weiter gehende Hinweise

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Daraus sich entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg zu berücksichtigen und anzuwenden. Im Speziellen sind für die Beleuchtungsanlagen Maßnahmen zur Minderung schädlicher Einwirkungen auf Tiere festzusetzen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Biotope ist die Eingriffsregelung abzarbeiten und durch konkrete Maßnahmen im Plangebiet festzusetzen. Da die Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan größtenteils übernommen werden, sind nur die Neuversiegelungen zu bilanzieren. Dauerhaft zu entsiegelnde Flächen gehen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein und werden von der künftigen Versiegelung abgerechnet. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“ im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind durch Angaben wie Pflanzqualitäten und Pflanzlisten zu konkretisieren. Dabei ist der Erlass für gebietsheimische Gehölze zu beachten und anzuwenden.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Anlage 1)) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 4 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggfs. festzusetzen. Die Habitatstrukturen des Plangebietes lassen auf ein Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien schließen.

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) hat in seinem Schreiben vom 28.11.2016 die Zuständigkeit für die Befreiung von den Verboten der Biosphärenreservatsverordnung auf die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald übertragen. Für die Zusicherung auf die Erteilung einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde sind im weiteren Planverfahren folgende Unterlagen beizubringen:

- Kartografische Darstellung zur eindeutigen Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG),
- Angaben zur Größe des Plangebietes und beplanter Schutzgebietsfläche,
- vollständige Angabe der betroffenen Gemarkungen, Flure und Flurstücke,

- Aussagen zur Landschaftsplanung; Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG: Angaben zu Landschaftsbild, Vegetationsbestand, gegenwärtigen baulichen oder sonstigen Nutzungen,
 - Benennung aller durch die Planung berührten geschützten Teile von Natur und Landschaft (einschließlich Natura 2000) und geschützte Arten, Lebensstätten und Biotope,
 - kurze Beschreibung des Planvorhabens im LSG mit Art und Umfang der beabsichtigten baulichen oder sonstigen Nutzung,
 - Erläuterungen zum Vorliegen von Befreiungsvoraussetzungen.
- In Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist von der Stadt Lübben ein Antrag auf Zusicherung auf eine Befreiung für den Bebauungsplan beizulegen.

Stellungnahme

Zu 1)

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit ein durchgehender Ufergrünstreifen festgesetzt werden muss. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Bestand einige Lagerflächen, die mit Mauern bzw. Zäunen abgegrenzt sind, bis an die Grabenkronen heranreichen. In diesen Lagerflächen ist seit Jahren keine grabenbegleitende Vegetation vorhanden, deren Schutz gewährleistet werden müsste.

Diese eingefriedeten Lagerflächen in Grabennähe sind seit Jahren im Bestand vorhanden. Würden diese Flächen künftig als Grünfläche festgesetzt, könnte die Stadt Lübben ggf. entschädigungspflichtig werden.

Inwieweit vorhandene Wurzelbereiche durch künftige Bautätigkeit in Mitleidenschaft gezogen werden, kann nicht gesagt werden: Gegenwärtig wird seitens der Stadt Lübben davon ausgegangen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, Parkplätze, Fahrgassen, Lagerflächen) im Wesentlichen unverändert bleiben. In diesem Fall ist nicht mit Eingriffen in vorhandene Wurzelbereiche zu rechnen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Eingriffe erfolgen, muss der Bauherr die Regelungen der BaumSchV LDS berücksichtigen. Da die Regelungen der BaumSchV LDS unabhängig vom Bebauungsplan gelten sind keine diesbezüglichen planungsrechtlichen Regelungen erforderlich.

Bezüglich der Gewässerunterhaltung liegt eine Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Nördlicher Spreewald“ vor. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Insofern ist die Festsetzung einer durchgehenden Grünfläche zur ‚Berücksichtigung der Belange der Gewässerunterhaltung nicht zwingend erforderlich.

Zu 2)

Der Umweltbericht, der im weiteren Verfahren erstellt wird, wird den genannten Anforderungen genügen.

Zu 4)

Die Leitlinie ist von den zuständigen Immissionsschutz-Behörden beim Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) bei der Zulassung und Überwachung von Anlagen in Bezug auf die Prüfung, Messung sowie Beurteilung von Lichtimmissionen zu beachten. Im Bebauungsplan können diesbezügliche Regelungen mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht festgesetzt werden.

Die geforderte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist durchgeführt worden, sie konnte der damaligen Begründung auf S. 15 entnommen werden.

Die Planung greift nicht in die bestehenden Grün- und Freiflächen ein. Der vorhandene Bestand der baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätzen, Fahrgassen, Lagerflächen) kann nur kleinräumig verändert werden. Aus diesen Gründen sind keine geschützten Arten betroffen. Der Sachverhalt konnte auch der verwendeten Begründung entnommen werden.

Bezüglich der erforderlichen Befreiung von den Verboten der Biosphärenreservatsverordnung liegen der UNB Unterlagen vor, über die jedoch noch nicht abschließend befunden wurde.

Wir begrüßen die nunmehr öffentliche Information über dieses Planvorhaben, zu dem aufgrund der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen Auswirkungen nicht nur in der näheren Umgebung, sondern auch bei den im Umland bestehenden Handelsstrukturen zu vermuten sind. Nachfolgend übermitteln wir Ihnen unsere Hinweise und Anmerkungen zur vorliegenden Planung, die auch durch unsere Kontakte mit unseren Mitgliedsunternehmen in Lübben und Umgebung entstanden sind.

Die baulichen Veränderungen in der zuführenden Infrastruktur mit Verbreiterung der Postbautenstraße, der Anlage von Gehwegen (der Standort ist als Nahversorgungsstandort ausgewiesen) oder der Optimierung der Entwässerung wird von uns mitgetragen.

Wir hatten in den teilweise öffentlichen Diskussionen zur Planung bereits mehrfach Hinweise vorgetragen. Dabei haben wir auch die Vorschläge zur Größenbeschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten auf Basis der im Zentralen Versorgungsbereich anzutreffenden Verkaufsflächengrößen der Ladeneinheiten unterstützt. Überraschenderweise finden sich diese Überlegungen nicht in den aktuellen Planunterlagen wieder.

Kapitel 2.3.1 Gemeinsame Landesplanung widmet sich ausführlich den landesplanerischen Vorgaben, den Zielen und Grundsätzen aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan und analysiert die Inhalte des Bebauungsplans mit den raumordnerischen Grundsätzen. Dennoch vermissen wir die konkreten Hinweise aus der Ihnen übermittelten Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, GL 4. Auch auf Nachfrage wurde uns diese Stellungnahme aus nicht nachvollziehbaren Gründen leider nicht übergeben. Sie ist aus unserer Sicht jedoch unverzichtbarer Bestandteil einer Bebauungsplanung für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Somit müssen wir auch hinsichtlich der von uns grundsätzlich begrüßten Öffentlichkeitsarbeit Abstriche machen.

Am Standort Postbautenstraße befindet sich bereits ein großflächiger Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, der lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lübben eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt. Diese soll erhalten werden; weitere Ansiedlungen sind entsprechend der im Konzept aufgestellten Ansiedlungsleitsätze möglich. Dies wird von uns unterstützt.

Da der Handel einem steten Wandel unterliegt und sich vor allem Ladengeschäfte - egal ob großflächig oder kleinteilig - immer wieder neu dem Verbraucherverhalten anpassen müssen, sind die Bestrebungen des derzeitigen Betreibers nach einer Erweiterung nachvollziehbar. Üblicherweise sind dazu gutachterliche Untersuchungen erforderlich, um erhebliche negative Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen, vor allem aber auf die jeweils schützenswerte Innenstadt bereits im Vorfeld auszuschließen. Für die Inhalte des aktuellen Bebauungsplanes liegt unserer Kenntnis nach derzeit keine entsprechende Untersuchung vor. Die vom Fachbüro Stadt + Handel vorgelegte Auswirkungsanalyse vom 12. Mai 2016 kann hierzu nicht herangezogen werden, da sie unter anderen Vorgaben erstellt wurde. Damit kann derzeit keine belastbare und ergebnisneutrale Einschätzung der Auswirkungen erfolgen.

Art der baulichen Nutzung

Lt. Planung sollen insgesamt 5.900 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Weitere, sortimentsspezifische Untersetzungen von Verkaufsflächengrößen sollen erst im weiteren Verfahren geprüft werden. Dieses Verfahren verwundert uns, da es nicht dem üblichen Vorgehen von Ansiedlungsplanungen im Handelsbereich entspricht. Hinweise und Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange, wie der IHK Cottbus, oder von Betroffenen müssen sich auf konkrete Festsetzungen beziehen.

Bei der angekündigten Prüfung soll die Zulässigkeit der einzelnen Sortimente lediglich so angelegt werden, dass sich die Betriebe innerhalb einer gewissen Variationsbreite entwickeln können. Hier vermissen wir eine ganz eindeutige Aussage, dass die Zulässigkeit - und Verkaufsflächengröße - der Sortimente auch so gestaltet werden, dass der Schutz der Innenstadt oberste Priorität hat und deren Stärkung nicht gefährdet werden darf.

Zur vorliegenden Planung können wir uns aus den oben genannten Gründen, insbesondere aufgrund der fehlenden Inhalte in den textlichen Festsetzungen und der inaktuellen Auswirkungsanalyse, nicht abschließend äußern.

Stellungnahme

Die IHK ist im vorliegenden Beteiligungsverfahren zu einer Beurteilung der Planung entsprechend ihres Aufgabenbereichs aufgefordert. Die Kenntnis des genauen Wortlauts der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist hierfür nicht erforderlich.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen fortgeschrieben. Anhand des künftigen Planungsstandes kann sich die IHK abschließend zum Bebauungsplan äußern.

Lfd. Nr. 36 – Gemeinde Märkische Heide (vom 31.07.2017)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“ der Stadt Lübben (Spreewald) soll die bereits durch einen Verbrauchermarkt und einen Baumarkt genutzte Fläche umgestaltet und künftig nur noch durch den Verbrauchermarkt genutzt werden. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes soll durch die Umgestaltung mehr als verdoppelt werden (5.900 m²).

Nach Prüfung der Planungsabsichten seitens der Gemeinde Märkische Heide ergeben sich für die weitere Planaufstellung nachfolgende Hinweise:

Die Gemeinde Märkische Heide hat Anfang 2017 eine Basisanalyse zur Ermittlung des Potentials zur Errichtung eines multifunktionalen Nahversorgungszentrums in der Märkischen Heide in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Studie besagt, dass die zukünftige Grundversorgung der Gemeinde Märkische Heide mit entsprechenden Angeboten (wie Lebensmitteln mit täglicher Frische, übliche Dienstleistungen, Angebote im sozialen Sektor) in einem multifunktionalen Nahversorgungszentrum realistisch möglich ist. Vorzugsstandort eines derartigen Projektes ist der Ortsteil Groß Leuthen, der zentral in der Gemeinde erreicht werden kann. Derzeit erkundet die Gemeinde Märkische Heide die Interessenlage verschiedener Konzerne zur Ansiedlung in Groß Leuthen. Wir bitten dies, mit entsprechend veränderter Kaufkraft, in der Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Verbrauchermarktes zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Raumordnung wurde der im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegte Schwellenwert von 2.500 m² Verkaufsfläche für die Größenbegrenzung von Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren weit überschritten. Selbst der höhere Schwellenwert von maximal 5.000 m² Verkaufsfläche, der für die Oberzentren und die Metropole Berlin wegen der wesentlich höheren Einwohnerzahl in den zu versorgenden Nahbereichen festgelegt wurde, ist um 900 m² überschritten.

Ob die Kaufkraft mit dem Mittelzentrum Lübben und den umliegenden ländlichen Kommunen für eine derartige Verkaufsfläche realistisch vorhanden ist, wird stark angezweifelt und sollte erneut überprüft werden.

Stellungnahme

Die von der Gemeinde angeführte Basisanalyse wurde der Stadt Lübben nicht zur Verfügung gestellt. Eine genaue Beurteilung der Wechselwirkungen zwischen der geplanten Maßnahme an der Postbautenstraße und den Planungen im ca. 13 km entfernten Groß Leuthen ist daher nicht möglich.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen fortgeschrieben. Anhand des künftigen Planungsstandes kann sich die Gemeinde Märkische Heide abschließend zum Bebauungsplan äußern.

Lfd. Nr. 43 – Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vom 10.08.2017)

Ursprünglich war für den Standort die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angedacht, für den die GL mit Schreiben vom 6. Juli 2016 die relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt und zugleich eine erste Bewertung aus Sicht der Raumordnung vorgenommen hatte. Zwischenzeitlich wurden Änderungen an der Planung durchgeführt, die durch den jetzt übergebenen Vorentwurf mit Stand Juni 2017 dokumentiert sind. Danach wurde das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beendet und in die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren überführt. Zugleich wurde die bisherige Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3-1 „Verbrauchermarkt Postbautenstraße“ angepasst und durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“ ersetzt.

Trotz geänderter Verfahrensart und neuer Bezeichnung verzichten wir auf eine erneute Zielmitteilung, da sich die grundsätzliche Zielrichtung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht geändert haben. Entsprechend verweisen wir auf unsere Zielmitteilung vom 6. Juli 2016, die ihre Gültigkeit behält und nehmen nachfolgend Stellung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Raumordnerische Beurteilung

Mit Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sollen, trotz Verfahrens- und Namensänderung, auch weiterhin die Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes (d. h. Erhöhung der Verkaufsfläche) an der Postbautenstraße am östlichen Siedlungsrand der Stadt Lübben (Spreewald) geschaffen werden. Der Geltungsbereich bleibt unverändert und umfasst die Flurstücke 188, 189, 190 und 191 (Flur 28) der Gemarkung Lübben.

Aufgrund des Status der Stadt Lübben (Spreewald) als Mittelzentrum steht die Planung zur Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auch weiterhin nicht im Widerspruch zum Konzentrationsgebot gemäß Ziel 4.7 (Z) Abs. 1 LEP B-B.

Eine Überprüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gemäß Ziel 4.7 (Z) Abs. 2 LEP B-B sowie des Kongruenzgebotes gemäß Ziel 4.7 (Z) Abs. 3 LEP B-B ist auf Grundlage des aktuellen Vorentwurfs zum Bebauungsplan nicht möglich. Grund dafür sind die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und eine max. zulässige Verkaufsfläche von 5.900 m². Die Aufteilung der Verkaufsfläche auf einzelne Sortimente (d.h. Angabe in m²) - wie noch bei Zielanfrage geschehen - ist im Vorentwurf entfallen. Dafür soll laut Begründung im weiteren Verfahren geprüft werden, wie hoch die Verkaufsfläche einzelner Sortimente ausfallen soll (vgl. Kapitel II. 2.1). Wir weisen darauf hin, dass bei einer pauschalen Obergrenze von 5.900 m² Verkaufsfläche und der Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ ein Widerspruch zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 4.7 (Z) Abs. 2 LEP B-B sowie zum Kongruenzgebot gemäß Ziel 4.7 (Z) Abs. 3 LEP B-B derzeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Unabhängig davon behalten die von uns in unserer Zielmitteilung vom 6. Juli 2016 vorgetragenen Bedenken ihre volle Gültigkeit (u. a. Verkaufsflächenausstattung und Zentralitätskennziffer, kein

überörtlicher Versorgungsauftrag der Stadt Lübben (Spreewald) im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, Auswirkungen auf Nahversorgung, Widerspruch zum Integrationsgebot).

Ergänzende Hinweise zur Einordnung der Planung in das Lübbener Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EuZ-Konzept)

Neben den bereits vorgetragenen Hinweisen zur Einordnung der Planung in das EuZ-Konzept der Stadt Lübben (Spreewald) nehmen wir ergänzend Bezug zu den Aussagen in Kapitel I.2.3.12 der Begründung zum Bebauungsplan.

Ein Widerspruch zu dem benannten und zur Anwendung kommenden Leitsatz II des EuZ-Konzeptes wird auch in der Hinsicht gesehen, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel das Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt oder ausgebaut werden soll. Aus Sicht der Raumordnung wird kritisch hinterfragt, inwiefern ein Verbrauchermarkt dieser Größe und der zu erwartenden Sortimentsbreite in erster Linie zur Gewährleistung der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete („zur Versorgung des Gebiets“ - vgl. S. 95 f. EuZ-Konzept) dient oder nicht vielmehr auf einen „Mindesteinzugsbereich von 15.000 - 20.000 Kunden ausgelegt“ ist (vgl. S. 27 der Begründung).

Ferner sollte geprüft werden, weshalb von der eigens gesetzten „üblichen Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment von 800 m²“ (vgl. S. 95 f. EuZ-Konzept) derart abgewichen werden soll.

Sonstige Hinweise

Trotz der Begründung („flexible Anpassung an wirtschaftliche Veränderungen“ - vgl. S. 4 der Begründung) bleibt unklar, weshalb es zur Änderung der Verfahrensart von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hin zu einem Bebauungsplan im Regelverfahren („Angebotsbebauungsplan“) kommt, aber weiterhin alles auf einen „Zuschnitt“ auf den geplanten Verbrauchermarkt hindeutet (vgl. bspw. S. 29 der Begründung: „Die künftigen Festsetzungen wurden aus dem vom Grundstückseigentümer vorgelegten Planungskonzept abgeleitet...“).

Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die nicht wesentlich geändert haben. Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Die GL ist im weiteren Aufstellungsverfahren nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Stellungnahme

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen fortgeschrieben. Anhand des künftigen Planungsstandes kann sich die GL abschließend zum Bebauungsplan bzw. zu den Zielen 4.7 (2) und (3) LEP B-B äußern.

7 Erneute Anfrage nach den Erfordernissen der Raumordnung

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans fortgeschrieben. Aus diesem Grund wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 29.06.2018 erneut um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 16.08.2018 wurde mitgeteilt, dass keine eindeutig entgegenstehenden Ziele der Raumordnung erkennbar sind. Es wurde allerdings darauf hingewiesen, dass die Planung nicht im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung steht, da die maximale Verkaufsfläche von 2.500 m² für Nahversorgungsstandorte außerhalb städtischer Kernbereich überschritten wird. Dies sei im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 15.02.2019 ortsüblich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informiert. Die amtliche Bekanntmachung einschließlich der Auslegungszeiten erfolgte im Amtsblatt der Stadt Lübben (Spreewald) auf den Seiten 3 und 4.

Der Planentwurf einschließlich der Begründung lag in der Zeit vom 25.02.2019 - 27.03.2019 im Fachbereich III Bauwesen, Sachgebiet Stadtplanung, der Stadt Lübben (Spreewald) öffentlich aus und war auf der Homepage der Stadt sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich. Zusätzlich fand als Auftakt der Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.06.2017 um 18.30 eine Informationsveranstaltung im Sitzungssaal der Stadtverwaltung statt.

Die folgenden Stellungnahmen wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Stellungnahme 1 mit Schreiben vom 25.03.2019:

Der vorliegende Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Verbrauchermarktes von 2.500 m² Verkaufsfläche auf ca. 5 000m² Verkaufsfläche in der Postbautenstraße 20 in 15907 Lübben schaffen.

Für den Standort gibt es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die geplanten Veränderungen sind von diesem aber nicht gedeckt.

I. Fehlendes Planerfordernis

Für die Aufstellung des Bebauungsplans gibt es kein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Gem. § 1 Abs.3 S.1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Merkmal der Erforderlichkeit gilt insbesondere für den Inhalt des Bebauungsplans und damit für jede einzelne Festsetzung. Mit dem Planungsinstrument Bebauungsplan kann und soll die Stadt ihre städtebauliche Ordnungsvorstellung umsetzen. Entscheidend ist jedoch, dass die Planung bodenrechtlichen Bezug haben muss. Das bedeutet, dass die Bauleitplanung zur Rechtfertigung ausschließlich städtebaulicher Gründe bedarf. Eine Planung, die mit rein mit privaten Interessen begründet wird oder bei der positive städtebauliche Ziele vorgeschoben werden, ist unzulässig.

Das Planerfordernis wird mit dem Wunsch des Marktkaufes begründet, dass er seine Fläche erweitern will. Das ist keine städtebauliche Begründung. Das Planerfordernis allein darauf zu stützen, dass der alte Bebauungsplan nicht passt und daher ein neuer aufgestellt werden muss ist keine städtebauliche Begründung. Das Ziel der Stärkung der Nahversorgung und die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment ist bereits mit dem vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

Stellungnahme

Die rechtlichen Grundlagen sind bekannt.

Die Sicherung des einzigen Verbrauchermarktes in der Kreisstadt Lübben ist ein unzweifelhaft städtebaulicher Grund und begründet ein Planerfordernis. Dass dies mit einer privaten Investitionsabsicht einhergeht ist üblich und beeinträchtigt die städtebaulichen Gründe nicht. Zudem besteht die Gefahr, dass ohne eine Nachnutzung der ehem. Baumarktplächen ein städtebaulicher und funktionaler Missstand entsteht. Das aktive Gegensteuern dagegen ist ebenfalls eine hinreichende Begründung für ein Planerfordernis. Weiterhin lassen die Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Handelspark-Ost“ keine Entwicklungen zu, sodass jegliche städtebauliche Veränderung am Standort gehemmt wird. Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit dem beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 2.500 m² kann auch nicht mehr unter die Nahversorgung fallen. Eine solche Verkaufsfläche ist darauf ausgelegt, Kunden aus der Umgebung abzugreifen. Allein mit der in der Umgebung vorhandenen fußläufig erreichbaren Wohnbebauung ist der Markt nicht betreibbar. Die vorhandene Verkaufsfläche ist für die

Nahversorgung bereits heute ausreichend. Der Grund für die Aufstellung ist somit planungsrechtlich nicht ersichtlich.

Stellungnahme

Das Projekt ist Teil eines Verbrauchermarktes, der einen gesamtstädtischen Einzugsbereich aufweist. Darüber hinaus hat Lübben als Mittelzentrum eine über die Stadt hinausgehende Versorgungsfunktion. Da die Stadt weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweist und gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept bis 2030 eine Einwohnerzahl in Höhe von 15.000 anstrebt und auch in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnbauflächen (siehe Einleitungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 26.09.2019) geschaffen werden sollen, muss die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung schon jetzt berücksichtigt werden.

II. Falsches Verfahren

Die Sortimentsbeschränkungen sind so konkret, dass sie genau auf den Marktkauf zugeschnitten sind. Andere Einzelhandelsbetriebe werden genau diese Sortimente nicht abbilden können. Einem Angebotsbebauungsplan ist jedoch immanent, dass er allgemein gilt und von jedem anderen Einzelhändler auch genutzt werden könnte. Daher ist bei einer solch konkreten Beschränkung der Sortimente und Flächen nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan möglich. Die detaillierte Festsetzung der Sortimente und ein Angebotsbebauungsplan stehen im Widerspruch zueinander. Derartige Festsetzungen in einem Angebotsbebauungsplan sind unwirksam.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Hier werden Ursache und Wirkung verwechselt. Die Festsetzungen sind aus einer Verträglichkeitsanalyse abgeleitet und bilden die planungsrechtliche Grundlage für Investorenabsichten. Die konkrete Festlegung von Sortimenten ist erforderlich, um das Angebot des Verbrauchermarktes insbesondere mit der Funktion der Innenstadt in Einklang zu bringen. Die Vorgehensweise ist übliche Praxis der Bauleitplanung. Die Festsetzung der zulässigen Sortimente ist so flexibel gestaltet, sodass auch andere Betreiber den Standort bespielen können. Auch die Kenntnis konkreter Ansiedlungsabsichten sind dem „Angebotsbebauungsplan“ nicht fremd (sog. „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“). Alle Festsetzungen des Bebauungsplans sind durch die Ermächtigungen des BauGB und der BauNVO gedeckt.

II. Textliche Festsetzungen fehlerhaft

1. Unbestimmte Festsetzungen

a) Die Bezugsgröße für die Grundfläche wird mit ca. 8.580 m² angegeben. Eine circa-Angabe reicht hierfür nicht aus. Nimmt man durch Verhältniszahlen Bezug auf eine bestimmte Fläche muss diese exakt angeben. Eine circa-Angabe ist zu unbestimmt und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Stellungnahme

Redaktionelle Änderung.

Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt, da die Verkaufsflächenzahl exakt festgesetzt ist. Die dazu gegebene Information, welche absolute Flächengröße sich daraus ergibt, ist eindeutig nur informatorisch, ein entsprechender Hinweis auf den lediglich erläuternden Charakter der Flächenangabe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes wird der Bebauungsplan redaktionell geändert, die absoluten Zahlenwerte werden gestrichen und sind nur noch der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

b) Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind unverständlich und nicht bestimmt genug.

So wird u.a. die Errichtung einer Anlage je 3.100 m² festgeschrieben. Hier ist nicht ersichtlich, worauf sich die Flächenangabe bezieht. Ist die Verkaufsfläche gemeint oder die Grundfläche oder die Grundstücksgröße? Dies ist klarzustellen.

Stellungnahme

Keine Änderung.

Die Festsetzung ist vom Wortlaut eindeutig auf die Stellplatzfläche bezogen. Fehlinterpretationen sind ausgeschlossen.

In der Begründung wird zudem auf die falsche Festsetzung verwiesen. Die Regelungen zu Werbeanlagen stehen unter Punkt 7.1/ 7.2 und nicht unter 6.1/ 6.2

Stellungnahme

Korrektur der Begründung.

2. Verkaufsflächendefinition unklar

Wir gehen davon aus, dass die Definition des BVerwG aus dem Jahr 2005 zur Verkaufsfläche herangezogen wird. So müssen Mall, Windfang, Bedientheken etc. mit zur Verkaufsfläche gerechnet werden. Ob das vorliegend tatsächlich so erfolgen soll, ist nicht ersichtlich, muss aber im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden. Zur Klarstellung sollte daher im B-Plan mit aufgenommen werden, dass zur Verkaufsfläche auch die Bewegungsflächen wie Mall, Windfang, Bedientheken etc. zählen. Auch hierfür ist eine Verhältniszahl anzugeben.

Stellungnahme

Keine Planänderung.

Eine Festsetzung der Verkaufsflächendefinition ist nicht erforderlich und wie der Einwender korrekt darlegt, über die Rechtsprechung in eindeutiger Weise erfolgt. Die Verkaufsfläche selbst wird durch eine Verhältniszahl hinreichend bestimmt. Dabei ist zu beachten, dass die Summe der Teilflächen über der maximal zulässigen Verkaufsfläche liegt. Diese Regelungsart ist dem Bebauungsplan typisch (z. B. im Verhältnis Nutzungsmaß zu überbaubarer Grundstücksfläche). Sie ermöglicht innerhalb der festgelegten Rahmens Anpassungen der Sortimente, ohne dass die begrenzende Gesamtverkaufsfläche überschritten werden darf. Das gleichzeitige Ausschöpfen aller Obergrenzen ist demnach nicht zulässig, dies ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

III. Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Um die Auswirkungen des Vorhabens umfassend einschätzen zu können, bedarf es einer Analyse des Bestandes der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt und der Versorgungssituation insgesamt. Zudem muss die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt umfassend beleuchtet werden.

Die Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros Stadt & Handel wurde durch die GMA überprüft (vgl. Anlage 1). Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Auswirkungsanalyse von Stadt & Handel unter erheblichen Fehlern leidet und damit keine Grundlage für den Bebauungsplan sein kann.

Die Ergebnisse der Untersuchung des Büros GMA lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Die Beschreibung des Planvorhabens ist nicht stringent.*
- *Es werden unterschiedliche Erhebungsmethoden verwandt. Dadurch sind die Ergebnisse nicht nachvollziehbar.*
- *Das Einzugsgebiet für den Marktkauf ist deutlich überdimensioniert. Dadurch werden die Auswirkungen des Vorhabens „kleingerechnet“.*
- *Die Nahversorgung ist durch die vorhandene Verkaufsfläche bereits gewährleistet.*
- *Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist mit der Betriebsschließung der Nahversorger in der Frankfurter Straße und An der Kupka zu rechnen.*

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gutachten wurde auf die vorgebrachten Anregungen und Vorschläge hin überprüft und teilweise angepasst bzw. konkretisiert. Als

Ergebnis wird festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist.

IV. Auswirkungsanalyse von Stadt und Handel

1. Verstoß gegen Integrationsgebot G 4.8.1

Der Standort ist städtebaulich nicht integriert. Der Standort ist überwiegend für autoorientierte Kunden geeignet. Südlich des Standortes beginnt der Außenbereich mit Feldern und Grünflächen. Östlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Nördlich und westlich befindet sich einzelne Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.

Dichte Wohnbebauung ist nicht vorhanden. Schätzungsweise wohnen im Nahbereich nur ca. 890 Einwohner. Dies ist für eine integrierte Lage und insbesondere für eine Vergrößerung des Nahversorgungsstandort nicht ausreichend.

Der Standort liegt damit offensichtlich außerhalb eines Siedlungszusammenhangs.

Selbst wenn der Standort städtebaulich integriert wäre, läge er nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Daher ist die Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bereich an dieser Stelle nicht zulässig. Der geplante Standort widerspricht damit dem Grundsatz 4.8.1. Der Standort ist nicht integriert.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

In Kapitel 2.3.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem abwägungszugänglichen Grundsatz der Raumordnung enthalten. Darin wird ausführlich darauf eingegangen, wie das städtebauliche Integrationsgebot und die Lage des Bebauungsplans zueinander stehen.

2. Verstoß gegen Beeinträchtungsverbot Z. 4.7.2

Auch eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Lübben und der Nachbarkommunen ist wahrscheinlich. Hierzu trifft das Gutachten von Stadt & Handel keine Aussagen. Insbesondere die Schließung des Rewe-Marktes wird nicht weiter bewertet.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gutachten wurde auf die vorgebrachten Anregungen und Vorschläge hin überprüft und teilweise angepasst bzw. konkretisiert. Auswirkungen auf bestehende Versorger wurden ausführlich bewertet. Da ein Ausbau des Standortes in der Frankfurter Straße aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seines Zuschnitts städtebaulich nicht angestrebt wird (dies war bereits Ergebnis des städtischen Einzelhandelskonzeptes von 2013/2015) verbleibt ihm eine Funktion zwischen den Einzugsbereichen größerer Einrichtungen, z.B. als Betrieb mit einer unmittelbar-kleinräumigen Nahversorgung oder mit einer veränderten Sortimentsausrichtung.

V. Immissionsgutachten fehlerhaft/ fehlende Festsetzung

Im Gutachten werden nicht alle Lärmquellen angegeben. Zudem fehlen für die Beurteilung wichtige Informationen.

Im Gutachten sind keine Öffnungszeiten angegeben. Wir gehen daher davon aus, dass im Nachtzeitraum weder Parkverkehr noch Anlieferverkehr stattfindet. Es ist somit sicherzustellen, dass auf dem Parkplatz zwischen 22-6 Uhr keine Zu- und Abfahrten stattfinden. Weder von Kunden noch von Mitarbeitern. Sollte der Parkplatz auch in dieser Zeit genutzt werden, ist dies im Gutachten zu untersuchen.

Eine LKW-Anlieferung wird im Nachtzeitraum ausgeschlossen. Um dies sicherzustellen sind Maßnahmen zu ergreifen, wie z.B. die Errichtung einer Schranke um eine Befahrung zu verhindern.

Stellungnahme

Keine Änderung.

Die zeitlichen Beschränkungen der Nutzung des Stellplatzes und der Anlieferung sind mangels bodenrechtlicher Regelungsmöglichkeit über eine vertragliche Bindung erfolgt. Bauliche Ergänzungen sind aber nicht erforderlich. Eine Schrankenanlage zur nächtlichen Absperrung des Grundstücks ist bereits vorhanden und wird durch die Planung nicht berührt. Für die anliegenden Grundstücke wird sich keine Verschlechterung der vorhandenen Immissionslage ergeben.

Es ist aus dem Gutachten nicht ersichtlich, welche PKW-Anzahl angenommen wurde und wie die PKW-Bewegungen berechnet wurden. Allein ein Verweis auf ein Programm ist nicht ausreichend.

Im Gutachten wurden zudem verschiedene Lärmquellen nicht berücksichtigt. So wurden die Rückfahrwarner der LKWs, die Einkaufswagenboxen bzw. -Einkaufswagenbewegungen, sowie das Zuschlagen der Autotüren und des Kofferraums nicht berücksichtigt.

Auch gibt es keinerlei Aussagen zur Verwendung einer Papierpresse. Wenn ein Notstromaggregat vorhanden ist, muss dieses und insbesondere die Testläufe berücksichtigt werden.

Auch ist fraglich, ob die haustechnischen Anlagen nur an der angegebenen Stelle sitzen. Gibt es hier Shops im Vorkassenbereich, ist davon auszugehen, dass die technischen Anlagen auch dort angebracht werden.

Ohne Angabe der konkreten technischen Anlagen ist keine abschließende Beurteilung der Lärmquellen und deren Immissionen möglich. Hier ist das Gutachten anzupassen.

Die Festsetzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen wurde nicht im Bebauungsplan umgesetzt. Die Errichtung von Schallschutzwänden ist aber notwendig, da sonst der vorhandene Betrieb nicht zulässig ist. Die Argumentation, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und daher noch keine Flächen ausgewiesen werden können, geht fehl. Es steht hier fest, dass der vorhandene Einzelhandelsbetrieb dort bleibt und auch die Anlieferung weiterhin so erfolgt.

Dieses Thema in ein anschließendes Baugenehmigungsverfahren zu schieben ist nicht zulässig. Es dürfen keine Konflikte geschaffen werden, die nicht zu beheben sind. In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass eine Lärmschutzwand nicht zu hoch sein darf, um die Pflanzen nicht zu verschatten. Dies zeigt schon, dass eine Lösungsfindung nicht leicht ist und der bestehende Konflikt nur verschoben wird. Um die Flächen für Lärmschutzwände zu schaffen könnte z. B. die Bepflanzung entfallen.

Stellungnahme

Keine Planänderung, Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Anzahl des angenommenen PKW-Verkehrs ist auf Seite 10 des Schallgutachtens beschrieben. Zum Thema „Fehler des Schallgutachtens“ hat sich nachträglich das Landesamt für Umwelt geäußert und die Vorgehensweise als praktikabel bestätigt. Danach kann die Verträglichkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens i. V. m. einer konkreten vorhabenbezogenen Schallimmissionsprognose nach TA Lärm nachgewiesen werden. (vgl. Auswertung der Stellungnahmen der Behörden).

Hier kommt nochmals deutlich zum Ausdruck, dass es sich tatsächlich nicht um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sondern um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (s. o.)

Stellungnahme

Die Schlussfolgerung ist insbesondere hinsichtlich der geforderten konkretisierten vorhabengenauen Untersuchung des Lärmschutzes widersprüchlich. Würde dem Bebauungsplan ein Vorhaben i. S. d. Vorhaben- und Erschließungsplans zugrunde liegen, hätten alle aufgeworfenen Fragen untersucht werden können und eine Abschichtung ins Baugenehmigungsverfahren wäre unnötig.

Nach alledem ist der Bebauungsplan unwirksam.

Stellungnahme

Siehe Stellungnahme / Abwägung zu den einzelnen Punkten.

Stellungnahme 2 mit Schreiben vom 26.03.2019:

Die Stadt Lübben bereitet durch oben genanntes Planverfahren die Erweiterung des Verbrauchermarkts am Standort Postbautenstraße in siedlungsstruktureller Randlage vor. Bereits in unserem Schreiben vom 16.03.2017 hatten wir unsere Bedenken zu diesem Planvorhaben zum Ausdruck gebracht. Die ursprüngliche Planung sah einen Ausbau auf 5.900 m² Verkaufsfläche vor, die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes wurde im Rahmen des Verfahrens nun auf 5.000 m² verringert. In Ergänzung kann stattdessen eine Verkaufsfläche von 800 m² mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden.

Auf die durch das Vorhaben zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen hat diese Änderung, wie die anhängende fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen eindeutig belegt, jedoch keinen Einfluss. Die vorgesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen lassen im Abgleich mit der aktuellen Sortimentsstruktur des Verbrauchermarkts weiterhin eine deutliche Verkaufsflächen- bzw. Umsatzerweiterung im Kernsortiment der Nahrungs- und Genussmittel erwarten. Wir machen unsere Stellungnahme von 16.03.2017 daher vollumfänglich zum Gegenstand auch dieser erneuten Stellungnahme.

Stellungnahme

Die Stellungnahme wurde als Anlage beigefügt und geht in die Abwägung ein. Die Auswertungsergebnisse sind der Stellungnahme zugeordnet (s. u.)

Die Planung beeinträchtigt nicht nur die wohnungsnahе Versorgung im Stadtgebiet Lübben und beschneidet zugleich Realisierungschancen für Angebotsausweitungen im Lübbener Innenstadtzentrum, sondern richtet sich gleichermaßen gegen wohnungsnahе Versorgungsstrukturen in den Ortsmitten von Neu Lübbenau und Straupitz.

Stellungnahme

Die Auswirkungen des Bebauungsplans wurden gutachterlich untersucht und haben zu einer Änderung der Festsetzungen geführt.

Danach wird es zu Umsatzverteilungen kommen, aber durch die steigende Einwohnerzahl sowie die gestiegene durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner im Bezugsraum werden diese Verteilungen als verträglich und vertretbar bewertet. Erhebliche Auswirkungen sind lediglich für den Anbieter in der Frankfurter Straße zu erwarten. Da ein Ausbau des Standortes in der Frankfurter Straße aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seines Zuschnitts städtebaulich nicht angestrebt wird (dies war bereits Ergebnis des städtischen Einzelhandelskonzeptes von 2013/2015) verbleibt ihm eine Funktion zwischen den Einzugsbereichen größerer Einrichtungen, z. B. als Betrieb mit einer unmittelbar-kleinräumigen Nahversorgung oder mit einer veränderten Sortimentsausrichtung.

Nicht nur durch die zu erwartenden handelswirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen steht die Planung in Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben und den Vorgaben der Landesplanung. Im kommunalen Konzept wird gefordert, die Nahversorgung nur dann an sonstigen integrierten Standorten auszubauen, wenn hierfür ein Erfordernis besteht und negative Wirkungen auf andere wohnungsnahе Versorgungsstandorte und den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Bereits die Angebotserweiterung an diesem Standort wird nicht benötigt, da weiterhin ein Mietverhältnis mit dem ansässigen Toom-Baumarkt besteht. Zudem werden Beeinträchtigungen ausgelöst und das Integrationsgebot verletzt. Da das Integrationsgebot in der Landesplanung künftig

nicht mehr als Grundsatz, sondern als Ziel verfolgt wird, wäre der Standort nach der Verabschiedung des neuen Landesentwicklungsplans nicht mehr zulässig.

Stellungnahme

Die Auswirkungen des Bebauungsplans wurden gutachterlich untersucht. Der Ausbau der Versorgungsfunktion Lübbens als Mittelzentrum wird weiterhin als erforderlich angesehen. Des Weiteren liegt eine Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vor, in der bestätigt wird, dass die Ziele der Regionalplanung eingehalten sind und die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen geführt wurde. Planungsanlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Ankündigung des Baumarktes Toom, sich vom Standort in Lübben zurück zu ziehen. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, der damit verbundenen Gefahr eines städtebaulichen Missstands aktiv zu begegnen.

Zudem ergibt sich bereits aus der Definition des vorgesehenen Betriebstyps des Verbrauchermarkts ein Widerspruch zu einer Nahversorgungsaufgabe an diesem Standort. Auf diese Einschätzung weist sogar die Begründung des Bebauungsplans hin.

Stellungnahme

Dass ein Verbrauchermarkt zusätzlich zu seiner Funktion als Versorgungsbetrieb für einen über die Nahversorgung hinausgehenden Bereich zusätzlich auch Nahversorgungsfunktion besitzt, dürfte unstrittig sein. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Die Begründung wird auf unklare Äußerungen geprüft und ggf. geändert.

Vor diesem Hintergrund bleibt weiterhin unklar, warum die von uns angestrebte Neuaufstellung an unserem städtebaulich integrierten Bestandsstandort an der Frankfurter Straße mit moderater Erweiterung in ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten als zentrenschädigend mehrfach abgelehnt wurde, die deutlich umfangreichere Erweiterung eines Wettbewerbers mit nahversorgungs- wie auch zentrenrelevanten Sortimenten jedoch als stadtverträglich eingeordnet wird. Hier würden wir uns bei der Anwendung städtebaulicher Zielvorstellungen und Leitlinien eine Gleichbehandlung aller Wettbewerber, die in Lübben ihren Betrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten, wünschen.

Stellungnahme

Die Auswirkungen des Bebauungsplans wurden gutachterlich untersucht. Eine Ungleichbehandlung der Wettbewerber hat nicht stattgefunden. Dass dem Standort in der Frankfurter Straße seitens der Stadt kein Entwicklungsspielraum eingeräumt wird, war spätestens mit Vorlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2013 bzw. 2015 deutlich. Vielmehr waren die Standorte einzelfallbezogen zu untersuchen. Im Ergebnis einer Verträglichkeitsuntersuchung für die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes an der Frankfurter Straße konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) nicht ausgeschlossen werden. Sie unterscheiden sich z. B. aufgrund ihrer räumlichen Entfernung zum Stadtzentrum und ihrem möglichen Ausbau zu einer Einrichtung, die der Funktion Lübbens als Mittelzentrum entspricht.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die Bekanntmachung vom 15.02.2019 an einem erheblichen Formfehler leidet, da sie in ihrem letzten Absatz dem Bürger mitteilt, dass ein späterer Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig sei, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Diese Vorschrift in § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung existiert seit der BauGB-Novelle 2017 nicht mehr. Die Bekanntmachung ist insoweit inhaltlich falsch und irreführend, denn von dem Bebauungsplan betroffene Bürger könnten sich später von der Erhebung einer Normenkontrollklage dadurch abbringen lassen, dass sie zuvor in der öffentlichen Auslegung keine wesentlichen Argumente vorgetragen haben.

Auf Grund der europarechtlichen Vorgaben ist eine solche Präklusion unzulässig, daher hat der Bundesgesetzgeber die Präklusion im Sommer 2017 auch aus dem BauGB herausgenommen. Der

dennoch erfolgte Hinweis auf eine rechtlich nicht mehr existierende Präklusion ist irreführend und macht die Bekanntmachung unwirksam. Eine erneute Auslegung mit vorheriger erneuter Bekanntmachung ist daher unumgänglich.

Stellungnahme

Berichtigung der Bekanntmachung.

Die fehlerhafte Präklusionsbekanntmachung dürfte nicht dazu geführt haben, dass die Öffentlichkeit vom Vorbringen ihrer Anregungen und Hinweise abgehalten worden ist. Vielmehr motiviert sie durch die falsche Folgedarstellung dazu, jedenfalls dürfte die vom Gesetzgeber geforderte „Anstoßwirkung“ unabhängig davon erfüllt gewesen sein. Insofern erfolgte hier eine Richtigstellung durch eine ergänzende Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lübben vom 10.05.2019, so dass die Öffentlichkeit Kenntnis davon erhält, dass die Normenkontrolle möglich ist.

Wir behalten uns ausdrücklich vor, Rechtsmängel in der gegenständlichen Bauleitplanung auch juristisch geltend zu machen.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Anlage zur Stellungnahme 2 (Schreiben vom 16.03.2017):

Mit großer Sorge und wachsendem Unverständnis verfolgen wir die aktuelle Diskussion um den angestrebten Aufstellungsbeschluss zu oben genannten Bauleitplanverfahren, das eine deutliche Erweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarktes am Standort Postbautenstraße ermöglichen soll. Die REWE Markt GmbH betreibt bereits seit 1992 einen Markt am Standort Weinbergstraße/ Ziegelstraße und hat erst vor rund fünf Jahren einen weiteren Supermarkt an der Frankfurter Straße von Penny übernommen. Gemeinsam mit anderen Händlern stehen wir für eine qualitätsvolle Nahversorgung der Bevölkerung im Lübbener Stadtgebiet.

Stellungnahme

Das Schreiben vom 16.03.2017 ist noch vor der Beschlussfassung über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bei der Stadt eingegangen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2017 gefasst.

Der Bürgermeister der Stadt hat die Bedenkenrägerin zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen, das am 08.06.2017 im Büro des Bürgermeisters stattfand. Im Gespräch wurden die vorgetragenen Bedenken erörtert und die mit dem Aufstellungsverfahren verfolgten stadtentwicklungspolitischen Ziele erläutert. Ein Konsens konnte nicht gefunden werden. Die im Schreiben geäußerten Bedenken wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Politik und Verwaltung der Stadt Lübben haben sich in der Vergangenheit stets zum Schutz und zur Entwicklung der Lübbener Innenstadt sowie einer wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet bekannt. Eine zuletzt angestrebte Erweiterung unseres Standorts an der Frankfurter Straße von derzeit unter 800 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.560 m² unter Einbeziehung der bestehenden Getränkemarktfläche, also lediglich einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche am Standort um 255 m², die der Sicherstellung eines zeitgemäßen Marktauftritts und einer kundengerechten Warenpräsentation dienen sollte, wurde sogar, wie Sie sich sicherlich erinnern, mit Verweis auf eine mögliche Schädigung der Innenstadtstrukturen abgelehnt.

Stellungnahme

Die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens wurden seinerzeit gutachterlich untersucht. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) nicht ausgeschlossen werden können. Dass dem Standort in der Frankfurter Straße seitens der Stadt kein Entwicklungsspielraum eingeräumt wird, war spätestens mit Vorlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2013 bzw. 2015 deutlich.

Im Zuge des geplanten Neubaus von Marktkauf an der Postbautenstraße soll nun eine Erweiterung von derzeit 2.100 m² Verkaufsfläche auf bis zu maximal 5.900 m² stattfinden. Begründet wird dies unter anderem mit einem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt sowie einem drohenden Leerstand durch die Betriebsaufgabe des ansässigen Toom-Baumarkts. Das Planungserfordernis und insbesondere die Notwendigkeit für die Dimension dieser Erweiterung sind für uns nicht ersichtlich oder nachvollziehbar.

Stellungnahme

Ein Planerfordernis liegt zur Sicherung des einzigen Verbrauchermarktes in der Kreisstadt Lübben vor. Zudem besteht die Gefahr, dass ohne eine Nachnutzung der ehem. Baumarkflächen ein städtebaulicher und funktionaler Missstand entsteht. Weiterhin lassen die Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Handelspark-Ost“ keine Entwicklungen zu, sodass jegliche städtebauliche Veränderung am Standort gehemmt wird.

Zum einen ist nach unseren Informationen die Betriebsaufgabe des Toom-Baumarktes noch nicht abschließend bestätigt. Vor allem jedoch wäre die angestrebte Erweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarktes mit erheblichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Lübben verbunden. Bisher bildet das Gefüge des Lebensmitteleinzelhandels in Lübben noch ein weitgehend ausgewogenes räumliches Gleichgewicht. Durch die am Standort Postbautenstraße angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich um bis zu 3.800 m² (fast eine Verdreifachung!) wird dieses Gleichgewicht jedoch empfindlich gestört, da der geplante Markt in deutlich höherem Umfang als bislang Kaufkraft auch aus dem gesamten Stadtgebiet umlenkt. Die im Rahmen der aktuellen Diskussion angeführte Argumentation, dass die potenziellen Auswirkungen einer Marktkauf-Erweiterung anders zu beurteilen wären, weil es sich um einen Verbrauchermarkt und nicht um einen Supermarkt handele, entbehrt jeder Grundlage. Es handelt sich bei beiden Betriebsformen um sogenannte Lebensmittelvollsortimenter, die ein nahezu deckungsgleiches Kernsortiment anbieten. Der wesentliche Unterschied besteht in erster Linie in der größeren Gesamtverkaufsfläche und - als Konsequenz dessen - der im Verbrauchermarkt größeren Zahl der angebotenen Artikel, insbesondere auch einem deutlich umfangreicheren Non-Food-Randsortiment. Gerade diese Unterschiede sprechen jedoch GEGEN und nicht FÜR eine Verträglichkeit mit vorhandenen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen.

Stellungnahme

Zur Sicherung der Zentrenverträglichkeit wurde ein Zentrenverträglichkeitsgutachten bearbeitet und fortgeschrieben. Danach fügt sich ein Verbrauchermarkt mit einer detailliert festgelegten Sortimentsstruktur ins Stadtgefüge ein. Berücksichtigt sind dabei auch die Steigerung der Einwohnerzahl und die Funktion der Stadt als Mittelzentrum. Neben der Vereinbarkeit mit der Zentrenentwicklung, die natürlich auch lagebezogen zu beurteilen ist, wurde entschieden, dass die Kreisstadt Lübben mit seiner Funktion als Mittelzentrum einen Verbrauchermarkt benötigt und halten muss, damit die zugewiesene Versorgungsfunktion erfüllt werden kann. Sortimentsähnliche Supermärkte versorgen zwar die Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, helfen der Stadt aber nicht bei der Erfüllung ihrer regionalplanerischen Funktion.

Die Gefahr, langfristig einen nachhaltigen Schaden für die Nahversorgungsstruktur in Lübben zu verursachen, darf nicht unterschätzt werden. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit unserer Märkte, insbesondere des Standorts Frankfurter Straße, ist bei dem zu erwartenden Umsatzrückgang mittel- bis langfristig stark gefährdet. Ein solcher Verdrängungswettbewerb bringt weder Vorteile für die Stadt (geringere Steuereinnahmen, Verlust von Arbeitsplätzen), noch für den Kunden (schlechterer Service etc.), noch Vorteile für den Handel im Stadtgebiet und insbesondere in der Innenstadt (Rückgang von Kundenfrequenzen, Umsatzrückgang, Leerstand von Ladenlokalen).

Stellungnahme

Da ein Ausbau des Standortes in der Frankfurter Straße aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seines Zuschnitts städtebaulich nicht angestrebt wird (dies war bereits Ergebnis des städtischen Einzelhandelskonzeptes von 2013 / 2015) verbleibt ihm eine Funktion zwischen den

Einzugsbereichen größerer Einrichtungen, z. B. als Betrieb mit einer unmittelbar-kleinräumigen Nahversorgung oder mit einer veränderten Sortimentsausrichtung.

Wir haben uns daher erlaubt, eine fachgutachterliche Prüfung der potenziellen Auswirkungen dieses Erweiterungsvorhabens zu beauftragen. Sobald uns entsprechende Ergebnisse dieser städtebaulichen Wirkungsanalyse vorliegen, stellen wir Ihnen diese gerne als Informations- und Abwägungsmaterial zur Verfügung.

Stellungnahme

Kenntnisnahme, das Gutachten liegt inzwischen vor und war Gegenstand der gutachterlichen Prüfung des Büros Stadt + Handel zur Zentrenverträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wir bitten insbesondere im Namen unserer Mitarbeiter vor Ort darum, unsere Bedenken bei Ihren Entscheidungen im Rahmen des angestrebten Planverfahrens zu berücksichtigen und von dem Planvorhaben abzusehen bzw. eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Alternative in Betracht zu ziehen.

[...]

Stellungnahme

Kenntnisnahme

Stellungnahme 3 mit Schreiben vom 22.03.2019:

Es ist für mich nachvollziehbar, dass der Grundstückseigentümer das Auslaufen des Mietvertrages des Baumarktes nutzt, um den Verbrauchermarkt zu attraktivieren, zu erweitern und damit insgesamt zeitgemäßer aufzustellen bzw. an aktuelle Bedürfnisse anzupassen. Vor dieser Anforderung steht infolge sich verändernder Betreibervorstellungen und Einkaufsgewohnheiten jeder Eigentümer einer Einzelhandelsimmobilie.

Nicht nachvollziehbar bleibt für mich hingegen, warum dem Standort Postbautenstraße innerhalb des Einzelhandelsgefüges der Stadt Lübben eine immer dominanter werdende Stellung eingeräumt wird. Sollten zunächst mit der ursprünglich beantragten Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden, führt der nunmehrige „Angebotsbebauungsplan“ für ein nur „vorwiegend“ der Errichtung eines Verbrauchermarktes dienendes Sondergebiet dazu, dass zusätzliche Freiräume für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelssortimente bzw. -betriebe bis hin zu Schank- und Speisewirtschaften geschaffen werden, deren Konsequenzen mit der Auswirkungsanalyse zwar bagatellisiert werden, in der Realität jedoch für konkurrierende Standorte bzw. die Lübbener Einzelhandelslandschaft insgesamt, speziell den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, mehr als unerheblich sein werden.

Es bleibt für mich unverständlich, warum es aus städtebaulicher Sicht gewollt sein soll, mit Hilfe der textlichen Festsetzungen für den Standort Postbautenstraße ein dergestalt umfangreiches Flächenangebot für zentrenrelevante Sortimente sowie Schank- und Speisewirtschaften zu ermöglichen und darüber hinaus zusätzlich rund 800 qm Verkaufsfläche für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten für zulässig zu erklären. Die nach meiner Einschätzung überstrapazierte Detailliertheit der textlichen Festsetzungen führt einerseits dazu, dass die Überprüfung deren Einhaltung mit großem Aufwand verbunden sein wird und ermöglicht andererseits, dass sämtliche im Innenstadtbereich vertretenen oder für künftige Entwicklungen denkbaren Sortimente auch am Standort Postbautenstraße angeboten werden können, hier jedoch unterstützt durch die im Innenstadtbereich fehlende Magnetwirkung eines Verbrauchermarktes.

Stellungnahme

Die genannten Schank- und Speisewirtschaften sind eine typische ergänzende Nutzung vergleichbarer Einzelhandelseinrichtungen. Sie dürfen aufgrund der Zweckbestimmung des

Sondergebietes keine prägende Form annehmen. Insofern wird die Befürchtung, dass hier eine relevante gastronomische Konkurrenz zur Innenstadt entsteht, nicht geteilt, zumal hier der innenstadttypische Flair mit hochwertig gestalteter landschaftlicher Einbindung sowie das Kultur- und Freizeitangebot fehlen. Die Detaillierung der Festsetzung zu den zulässigen Sortimenten ist Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung zur Zentrenverträglichkeit. Sie ist erforderlich, um die verschiedenen Standorte funktional miteinander in Einklang zu bringen, gleichzeitig soll Lübben insgesamt seine Funktion als Mittelzentrum und Versorgungsstandort der Umgebung wahrnehmen. Schwierigkeiten im Vollzug sind nicht zu erwarten, weil Festsetzungen dieser Art für vergleichbare Planungen üblich und erprobt sind.

Es erweist sich aus meiner Einschätzung als bedenklich und fragwürdig, dass die Auswirkungsanalyse trotz Vielfalt und Umfang der zentrenrelevanten Sortimente infolge der jeweils in den einzelnen Warengruppen nur geringen Verkaufsflächengrößen negative städtebauliche Auswirkungen pauschal ausschließt und daher auch nicht näher untersucht. Daher bleibt es für mich anzuzweifeln, dass diese Auswirkungsanalyse als realistische Bewertungsgrundlage tatsächlich geeignet ist, zumal selbige seit der frühzeitigen Beteiligung vollständig unverändert geblieben ist und keinerlei Anpassung unterzogen wurde, obwohl sich die Auswirkungskonstellation durch Konkretisierung der textlichen Festsetzungen deutlich verändert darstellt.

Stellungnahme

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gutachten wurde inzwischen fortgeschrieben und aufgrund verschiedener vorgebrachter Anregungen und Vorschläge überprüft und teilweise angepasst bzw. konkretisiert. Als Ergebnis wird weiterhin festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht-zentrenrelevante Sortimente eine besondere Stellung in der Abwägung und der Festsetzungsentwicklung haben – auch wenn sie innerhalb zentraler Lagen vorkommen können, sind sie nicht zentrenrelevant und daher grundsätzlich auch außerhalb von Zentren zulässig.

Eine Übereinstimmung mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lübben ist bei dem praktizierten Umgang mit den zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Postbautenstraße für mich nicht gegeben. Statt Ausgewogenheit im Einzelhandelsgefüge wird hier die Dominanz eines einzelnen Standortes befördert, dem eine kleinflächige Arrondierung des typischen Verbrauchermarktangebotes durch alle denkbaren Sortimente gestattet wird. Das damit entstehende Potential des Standortes richtet sich im Ergebnis nicht nur gegen die Betreiber kleinflächiger Ladeneinheiten in der Innenstadt, sondern insbesondere auch gegen die übrigen Nahversorgungsstandorte, denen eine solche Arrondierung und Attraktivitätsaufwertung aus den verschiedensten Gründen nicht möglich ist. Mittelfristig kann diese Dominanz nicht ohne Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet bleiben und muss zwangsläufig zu Verdrängung führen.

Stellungnahme

Der Standort ist Teil der Einzelhandelsstruktur Lübbens und stellt das bedeutendste Fachmarktzentrum dar. Diese Funktion wird sich durch den geplanten Ausbau des BHG-Marktes auch nach Aufgabe von Toom am Standort nicht ändern. Ein darin gelegener Verbrauchermarkt wird aufgrund seiner Angebotsstruktur gesamtstädtische Bedeutung haben und auch darüber hinaus. Dies entspricht der Bedeutung Lübbens als Kreisstadt und Mittelzentrum. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Stadtzentrum wurde entschieden, das Fachmarktzentrum „Postbautenstraße“ auszubauen, da hier die städtische Bedeutung am geeignetsten abgebildet werden kann. Dagegen kann der geringe Ausbau vorhandener Einrichtungen oder die kleinteilige Ergänzung vorhandener Standorte nie einen Verbrauchermarkt ersetzen, da damit nicht die erforderliche Fläche für die mit einem Verbrauchermarkt verbundene Funktion erreicht werden kann. Dies ändert nichts daran, dass die vorhandenen Standorte, ggf. mit Ausnahme der Frankfurter Straße, wichtige verbrauchernahe Einrichtungen sind, die von den vorhandenen Kunden auch zukünftig überwiegend aufgesucht werden, da die im Verbrauchermarkt vorhandene Sortimentsbreite

nicht im täglichen Gebrauch benötigt wird. Die Auswirkungen werden daher als weitaus geringer eingeschätzt als von der Einwanderin dargelegt. Dies wird vom Verträglichkeitsgutachten für den Bebauungsplan bestätigt.

Fazit:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke eines einzelnen Grundstückseigentümers, dessen Interessen durch das vollzogene Umschwenken von einer vorhabenbezogenen auf eine Angebotsplanung nicht nur für das aktuelle Vorhaben optimal bedient werden, sondern für den auch Spielräume für spätere, ergänzende Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente geschaffen werden, die nicht nur für die Innenstadt sondern auch für alle übrigen Versorgungsbereiche mit Risiken und Gefahren behaftet sind. Werden zu einem späteren Zeitpunkt am Einzelhandelsstandort Postbautenstraße alle durch den Bebauungsplan geschaffenen Flächen- und Sortimentsmöglichkeiten ausgeschöpft, wird die Frage, ob es aus städtebaulicher und einzelhandelsstruktureller Sicht richtig ist, an diesem Standort ein solches Flächenangebot mit einer solchen Sortimentsvielfalt zuzulassen, nur negativ beantwortet werden können. Allerdings werden dann die unerwünschten Auswirkungen bereits eingetreten und nur schwer umkehrbar sein. Es wäre daher aus meiner Sicht daher angeraten, Umfang und Vielfalt des zulässigen Angebotes einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen.

Stellungnahme

Keine Planänderung.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans wurden gutachterlich untersucht, eine weitere Auseinandersetzung über die Auswirkungen der Planung aufgrund der vorgebrachten Anregungen unter Einbeziehung des Gutachters hat stattgefunden. Die Befürchtungen des Einwänders werden nicht geteilt.

9 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 04.02.2019 und den entsprechenden Planunterlagen über die Inhalte und Ziele der Planung informiert und aufgefordert, innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen. Eine Übersicht über die angeschriebenen Stellen und die eingegangenen Rückläufe kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Stellungnahmen, die Hinweise und abwägungsrelevante Belange enthielten, sind nach der Tabelle aufgeführt.

Lfd. Nr.	Beteiligte Behörden	Stellungnahme		Bemerkungen
		Datum	Eingang	
1	envia Verteilnetz GmbH MITNETZ Strom	27.02.2019	01.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald Regionale Planungsstelle	26.03.2019	29.03.2019	Zustimmung
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Praktische Denkmalpflege	-	-	-
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege	04.03.2019	06.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
5	Landesamt für Bauen und Verkehr	14.03.2019	15.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
6	Landesbetrieb Straßenwesen – Dienststätte Stolpe			
7	Landesbetrieb Straßenwesen / Cottbus			
	Landesbetrieb Straßenwesen / Zossen	20.03.2019	27.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen

Lfd. Nr.	Beteiligte Behörden	Stellungnahme		Bemerkungen
		Datum	Eingang	
8	Landesamt für Umwelt	01.04.2019 11.04.2019	04.04.2019 12.04.2019	Zustimmung mit Hinweisen
9	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	05.03.2019	06.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
10	Landesarbeitsamt Berlin / Brandenburg	-	-	-
11	Landesamt für soziales und Versorgung	-	-	-
12	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg	01.03.2019	06.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
13	Polizeidirektion Süd	08.03.2019	08.03.2019	Zustimmung
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
15	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH			
16	BVS – Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben	-	-	-
17	TLG-Immobilien AG	-	-	-
18	Telekom AG	15.03.2019	18.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
19	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	-	-	
20	Deutscher Wetterdienst			
21	GDMcom	28.02.2019	28.02.2019	Zustimmung mit Hinweisen
22	Landkreis Dahme-Spreewald	22.03.2019	27.03.2019	Zustimmung mit abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweisen
23	50 Hertz Transmission GmbH			
24	SÜW			
25	KAEV – Kommunaler Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“			
26	Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“	04.03.2019	08.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
27	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung			
28	Landesumweltamt Brandenburg Abt. Großschutzgebiete, Regionalentwicklung			
29	Handwerkskammer Cottbus	-	-	
30	Industrie- und Handelskammer Cottbus	02.04.2019	05.04.2019	Hinweise und abwägungsrelevante Belange
31	Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik	-	-	-
32	Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald	08.03.2019	13.03.2019	Zustimmung
33	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft – Referat 44 – Naturschutz	-	-	-
34	Amt Unterspreewald / Gemeinde Bersteland	20.03.2019	21.03.2019	Zustimmung
	Amt Unterspreewald / Gemeinde Schlepzig	01.04.2019	02.04.2019	
	Amt Unterspreewald / Gemeinde Schönwald	26.03.2019	28.03.2019	
35	Amt Lieberose / Oberspreewald	-	-	

Lfd. Nr.	Beteiligte Behörden	Stellungnahme		Bemerkungen
		Datum	Eingang	
36	Gemeinde Märkische Heide	21.03.2019	28.03.2019	Keine Äußerung / Zustimmung
37	Stadt Lübbenau / Spreewald	11.03.2019	12.03.2019	Zustimmung mit Hinweisen
38	Stadt Luckau	13.03.2019	15.03.2019	Zustimmung
39	SEL Stadtentwässerung Lübben (Spreewald)	-	-	-
40	Interessengemeinschaft „Wir für Lübben“			
41	TMB	-	-	-
42	Landestourismusverband Brandenburg e. V.	-	-	-
43	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	20.03.2019	26.03.2019	Hinweise und abwägungsrelevante Belange

Behörden, die sich nicht geäußert haben, so dass davon auszugehen ist, dass Ihre Belange nicht von der Planung berührt werden

Lfd. Nr. 3 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Wünsdorf

Lfd. Nr. 6 Landesbetrieb Straßenwesen – Dienststätte Stolpe

Lfd. Nr. 10 Landesarbeitsamt Berlin / Brandenburg

Lfd. Nr. 11 Landesamt für Soziales und Versorgung

Lfd. Nr. 14 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Lfd. Nr. 15 BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Lfd. Nr. 16 Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben

Lfd. Nr. 17 TLG Immobilien AG

Lfd. Nr. 19 Deutsche Post

Lfd. Nr. 20 Deutscher Wetterdienst

Lfd. Nr. 23 50 Hertz Transmission GmbH

Lfd. Nr. 24 SÜW

Lfd. Nr. 25 KAEV – Kommunaler Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“

Lfd. Nr. 27 Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung

Lfd. Nr. 28 Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Großschutzgebiete

Lfd. Nr. 29 Handwerkskammer Potsdam

Lfd. Nr. 31 Amt für Arbeitsschutz

Lfd. Nr. 33 Ministerium für ländliche Entwicklung – Referat 44 - Naturschutz

Lfd. Nr. 35 Amt Lieberose / Spreewald

- Lfd. Nr. 39 Stadtentwässerung Lübben
- Lfd. Nr. 40 Interessengemeinschaft „Wir in Lübben“
- Lfd. Nr. 41 Tourismus-Marketing Brandenburg
- Lfd. Nr. 42 Landestourismusverband Brandenburg

Behörden, die der Planung zustimmen oder mit Hinweisen zustimmen

Die folgenden Stellungnahmen werden zur besseren Lesbarkeit z. T. gekürzt wiedergegeben.

Lfd. Nr. 1 – MITNETZ – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (vom 27.02.2019) – V65272/19 VS-O-B-G

Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt.

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH [...] zu erteilen.

[...] Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

Stellungnahme

Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planungsumsetzung.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 BauGB.

Lfd. Nr. 2 – Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, Regionale Planungsstelle (vom 26.03.2019)

Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem „Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung“ (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl. I Nr. 7) Träger der Regionalplanung.

Keine Einwendungen

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 4 – BLDAM – Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (vom 04.03.2019)

Den vorliegenden Entwurf der o. g. Planung habe ich geprüft. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die

Planungsabsichten der Stadt Lübben. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Eine Stellungnahme der Baudenkmalpflege liegt nicht vor.

Lfd. Nr. 5 – LBV Landesamt für Bauen und Verkehr (vom 14.03.2019)

Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des am Standort Postbautenstraße 20 vorhandenen Einzelhandelsstandortes geschaffen werden. Die Grundzüge der Planung, die eine Umgestaltung im Inneren des vorhandenen Gebäudes, welches gegenwärtig durch einen Verbrauchermarkt und einen Baumarkt genutzt wird und künftig nach Auszug des Baumarktes ausschließlich einen Verbrauchermarkt beherbergen soll, vorsehen sowie die wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur verkehrlichen Erschließung wurden nicht geändert.

Die im Außenbereich des Gebäudes vorhandenen Stellplätze und die Zufahrt zur Postbautenstraße sollen weiter genutzt werden. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die zukünftige Nutzung ist lt. Entwurfsverfasser nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die nicht wesentlichen Änderungen und die Ergänzungen im Textteil und im Umweltbericht sowie das Vorhaben insgesamt weiterhin keine Einwände.

Begründung:

Die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn-/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.

Den übrigen ÖPNV betreffend zeichnet sich der Standort für einen Verbrauchermarkt durch seine Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Haltestellen des übrigen ÖPNV aus. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterstützt die Umsetzung der verkehrspolitischen Ziele des Landes, die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern und motorisierten Individualverkehr auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes zu verlagern. Dazu trägt auch das Vorhaben der Stadt Lübben (Spreewald) bei, welche beabsichtigt, die Postbautenstraße zu verbreitern. Die dafür erforderliche Fläche (öffentliche Verkehrsfläche) wird mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf gesichert. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Bedingungen, insbesondere der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer und wird aus verkehrlicher Sicht ebenfalls ausdrücklich begrüßt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die der Bestandsbebauung entspricht, kann eine Berührung von Belangen des zivilen Luftverkehrs durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 7 – Landesbetrieb Straßenwesen, Zossen (vom 20.03.2019)

Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Entwurf des o. g. B-Planes grundsätzlich zu.

Die Stellungnahme des LS vom 09.08.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Stellungnahme

Kenntnisnahme und Hinweis auf die Abwägung der Stellungnahme vom 09.08.2017.

Anlage: Stellungnahme vom 09.08.2017:

Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Vorentwurf des B-Planes grundsätzlich zu. Das Plangebiet wird durch die Postbautenstraße (kommunale Baulast) erschlossen. Laut dem vorliegenden B-Plan plant die Stadt den Ausbau der Postbautenstraße. Bezüglich des Anschlusses an die L 44 (Lieberoser Straße) ist der LS frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Auswertungsergebnis zur Stellungnahme vom 09.08.2017

Da der Anschluss der Postbautenstraße nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sondern ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs liegt, sind die erforderlichen Abstimmungen mit dem LS nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorzunehmen.

Lfd. Nr. 8.1 – LfU – Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (vom 01.04.2019)

1. Sachstand

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 24.07.2017 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Anforderung ist eingehalten.

2. Stellungnahme-Lärmschutz

Den Planungsunterlagen liegt ein schalltechnisches Gutachten bei. Das vorgelegte Schallgutachten ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. Im Ergebnis der Berechnungen wurde zum einen festgestellt, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Weiterhin erfolgte die Berechnung der, durch den umzubauenden Einzelhandelsstandort an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen, zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen auf der Grundlage der TA Lärm. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch die weiteren in der Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden gewerblichen Nutzungen wurden entsprechend Nr. 3.2.1 (2) der TA Lärm die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten jeweils um 6 dB vermindert. Im Ergebnis der durchgeführten überschlägigen Prognose wurden tagsüber Überschreitungen der um 6 dB verminderten Immissionsrichtwerte um bis zu 1,7 dB ermittelt.

Als Lärmschutzmaßnahme wurden im Gutachten Emissionskontingente, einschließlich Zusatzkontingente, für die Emissionsbereiche (EB) 1 „Marktgebäude“ und EB 2 „Parkplatz“ ausgewiesen, bei deren Einhaltung an allen Immissionsorten die um 6 dB verminderten IRW eingehalten werden. Der entsprechende Textvorschlag des Schallgutachtens wurde als textliche Festsetzung Nr. 5.1 in den B-Plan übernommen. Laut B-Plan-Begründung kann im Rahmen der beabsichtigten Angebotsplanung die konkrete Lage von Schallschutzwänden nicht festgesetzt

werden. Die Errichtung von Schallschutzwände ist gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 als Nebenanlage zulässig.

Aus Sicht des Lärmschutzes wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den neuen Einzelhandelsstandort zwingend ein weiteres Schallgutachten vorzulegen ist, welches die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente durch den beabsichtigten Anlagenbetrieb, ggf. mit technischen und/oder organisatorischen Schallschutzmaßnahmen, nachweist.

3. Fazit

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch/ die benachbarte Wohnnutzung wurden nachvollziehbar dargestellt. Ein aktuelles Schallgutachten wurde zur Beurteilung der gewerblichen Immissionen erarbeitet und die Ergebnisse wurden in textliche Festsetzungen abgeleitet. Die Hinweise und Anregungen des LfU aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden abgearbeitet.

Baubedingte, temporäre Emissionen sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetzes vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt.

Bei konsequenter Einhaltung und Durchführung der benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen und Umsetzung der textlichen Festsetzungen stehen dem B-Plan keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 8.1 – LfU – Landesamt für Umwelt, Abteilung T 2, Referat T 25 (vom 11.04.2019)

Eine Ergänzung des Schallgutachtens im B-Plan-Verfahren ist nicht erforderlich. Das vorgelegte Schallgutachten ist für eine Angebotsplanung ausreichend. Es werden die notwendigen schallschutztechnischen Rahmenbedingungen vorgegeben. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist durch den Bauherrn für das konkrete Bauvorhaben eine weitere Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm vorzulegen, zum Nachweis der im B-Plan festgesetzten Schallkontingente. In dieser Prognose findet auch der (dann bekannte) Standort der Einkaufswagenbox Berücksichtigung und es ist die Einhaltung des maximal zulässigen Spitzenpegels zu prüfen (Zuschlagen der Autotüren und Rückfahrwarner).“

Stellungnahme
Kenntnisnahme und Darlegung des Sachverhaltes in der Begründung zum Bebauungsplan.

Lfd. Nr. 8.2 – LfU – Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 – Wasserwirtschaft (vom 06.03.2019)

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Gewässer I. Ordnung (Landesgewässer), wasserwirtschaftliche Anlagen in der Unterhaltungspflicht sowie Messstellen des Landesmessnetzes des LfU sind dadurch nicht betroffen.

Hinweise/ Forderungen zum Hochwasserschutz/ Hochwasserrisikomanagement

(Rechtsgrundlage: siehe insb. BbgWG§ 126 (3), Satz 3, Punkt 8)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“ der Stadt Lübben (Spreewald) befindet sich in einem Risikogebiet Hochwasser, für welches nach § 74 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten erstellt wurden (siehe Anlage 1). Die voraussichtlichen Wassertiefen liegen bei 0,0 bis 0,5 m. Entsprechend § 78b WHG sollen bauliche Anlagen in Hochwasserrisikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zuständig für die Umsetzung der §§ 78 ff ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

Stellungnahme

Der Hinweis wird durch Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan berücksichtigt.

Lfd. Nr. 9 – Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (vom 05.03.2019)

Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung zuletzt mit Schreiben vom 12. Juli 2017 eine Stellungnahme abgegeben. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Stellungnahme

Kenntnisnahme und Hinweis auf die Abwägung der Stellungnahme vom 12.07.2017.

Anlage: Stellungnahme vom 12.07.2017:

Bergbauberechtigungen:

Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Lübben (Feldesnummer: 11-1522). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 26.10.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH [...]

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.

Weitere Informationen über den Stand der Erkundungstätigkeiten in dem Feld Lübben erteilt das o. g. Unternehmen.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).

Auswertungsergebnis zur Stellungnahme vom 09.08.2017

Die Begründung des Bebauungsplans wird um den Hinweis ergänzt, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs liegt, in dem ein befristetes Recht zur Aufsuchung von tiefer liegenden Kohlenwasserstoffen vorliegt.

Lfd. Nr. 12 – Zentraldienst Polizei Brandenburg (vom 01.03.2019)

Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 13 – Polizeidirektion Süd (vom 08.03.2019)

Aus verkehrsorganisatorischer Sicht ergeben sich aus den aktualisierten Unterlagen im Vergleich zum Jahr 2017 keine neuen Erkenntnisse. Zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes gibt es keine Einwände.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 18 – Deutsche Telekom Technik GmbH (vom 15.03.2019)

In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse. Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 20 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittspläne, Bauablaufplan).

Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

Diese Stellungnahme besitzt eine Gültigkeit von zwei Jahren. [...]

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Leitungen befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sofern zur Planungsumsetzung dennoch Leitungen zu verlegen sind, richtet sich dies nach den dargelegten Bestimmungen der Telekom. Die Umsetzung der Planung ist möglich.

Lfd. Nr. 21 – GDMcom GmbH (vom 28.02.2019)

Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen. Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS/ der VGS von Ausgleichs-, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Die ONTRAS/ die VGS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL [...]

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 26 – Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“ (vom 04.03.2019) - Wies
Bezugnehmend auf Punkt 2.1.6 der Begründung zum Bebauungsplan stellt die Unterschreitung des vorgeschriebenen Mindestabstands von Bauwerken zu Gewässern eine Erschwerung dar. Wir behalten uns vor, den durch die Erschwerungen entstandenen Mehraufwand mittels eines Leistungsbescheides vom Grundstückseigentümer zurückzufordern.

Unsere Stellungnahme vom 14.07.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Stellungnahme

Kenntnisnahme und Hinweis auf die Abwägung der Stellungnahme vom 14.07.2017.
Die Stellungnahme berührt nicht den Planinhalt, sondern den laufenden Betrieb.

Anlage: Schreiben vom 14.07.2017:

Es bestehen von Seiten unseres Verbandes im Allgemeinen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vom Wasser- und Bodenverband keine Maßnahmen geplant, die das von Ihnen geplante Vorhaben beeinträchtigen könnten.

*Das Plangebiet ist angrenzend an folgende Gewässer II. Ordnung (siehe Anlage):
S - A06 - 1 Deichsiedlungsgraben*

Wir weisen Sie darauf hin, dass an Gewässern II. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5 m benötigt wird, um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Wird dieser Abstand zur Böschungsoberkante nicht eingehalten, liegt eine Erschwerung der Gewässerunterhaltung vor. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie darauf hin, dass der Verursacher von Erschwerungen, die bei der Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung, z. B. durch Bauwerke entstehen, auf der Grundlage des § 80 Abs. 1 und § 85 des BbgWG und des § 30 Abs. 2 der Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbandes „Nördlicher Spreewald“ zur Erstattung der entstehenden Mehrkosten herangezogen werden. Sie sollten deshalb bei der Planung von z. B. Bauwerken beachten, dass die Unterhaltungsarbeiten des Verbandes nicht durch die entstehenden Bauwerke erschwert werden. Die Paragraphen § 36 WHG und § 87 BbgWG sind in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beachten.

Im weiteren Planungsverfahren ist der Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“, insbesondere hinsichtlich der Entwässerungsanlagen und deren Einleitmengen und -stellen, erneut zu beteiligen. Wir bitten Sie, unseren Verband beim Auffinden von wasserwirtschaftlichen Anlagen und Kreuzungsbauwerken umgehen zu informieren und diese bis zu einer erfolgten Rücksprache dringend zu erhalten.

Diese Stellungnahme entbindet Sie nicht von der Einholung einer Wasserrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Auswertungsergebnis zur Stellungnahme vom 14.07.2017

Die Freihaltung eines 5 m breiten Streifens entlang dem Bettelgraben zur Gewässerunterhaltung kann im vorliegenden Plangebiet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an zwei Stellen nicht gewährleistet werden. Nahe dem Bettelgraben wurde zwischenzeitlich ein künstlicher Teich errichtet. Zwischen den Böschungen von Bettelgraben und Teich ist der Abstand von 5 m nicht gewährleistet. Eine Gebäudeecke des bestehenden Einzelhandelsgebäudes wurde nahe der Böschung des Bettelgrabens errichtet; auch hier kann der Abstand von 5 m nicht gewährleistet werden.

Diese Situationen liegen im Bestand bereits seit Jahrzehnten vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gewässerunterhaltung durch diese Engstellen nicht behindert wird.

Lfd. Nr. 32 – RVS – Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (vom 08.03.2019)
Die Baumaßnahme hat auf den Betrieb unserer Busse und unseren Betriebshof in der Postbautenstraße keinen Einfluss. Die RVS hat keine Einwände gegen den vorgesehenen Umbau der Marktflächen und die Erweiterung von 800 m² für neue Sortimente.

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 34 – Amt Unterspreewald (vom 20.03.2019) + die beiden weiteren Gemeinden des Amtes
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden hat die Gemeinde Bersteland mit Beschluss Nr. 9-2019, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“ der Stadt Lübben, in der Fassung 13.12.2018, zugestimmt.

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 36 – Märkische Heide (vom 21.03.2019)
 Keine Äußerung

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 37 – Stadt Lübbenau/ Spreewald (vom 11.03.2019)
Grundsätzlich hat die Stadt Lübbenau/ Spreewald keine Bedenken gegen die im Mittelzentrum Lübben/ Spreewald geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes nach jetzt wegfallender oder aufgebener Nutzung der Verkaufsflächen durch einen Baustoffhändler.

In Bezug auf die übergebenen Unterlagen, im speziellen die Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel, möchte ich die folgenden Hinweise geben.

Die Auswirkungsanalyse trägt den Arbeitsstand 12. Mai 2016.

Die Stadt Lübbenau/ Spreewald hat, beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2017 für den Bebauungsplan Nr. 01/1/17 „Nahversorgungszentrum Roter Platz“ eine Neustrukturierung dieses Nahversorgungsbereiches eingeleitet. Hierzu ist auch eine Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse mit Stand 29. Juni 2018 durch das Büro Stadt+Handel erarbeitet worden. Der Versorgungsbereich/ das Gebäude ist derzeit nicht voll ausgelastet (2.300 m²) und soll umfangreich umgestaltet werden. Einher geht damit eine signifikante Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 1.500 m² (Bestand ca. 5.000 m² neu ca. 3.500 m²). Dieser Flächenansatz ist in der Auswirkungsanalyse nicht enthalten und könnte aus Sicht der Stadt Lübbenau/ Spreewald somit ein sogar noch leicht über den Annahmen liegenden Kaufkraftverlust darstellen.

Ich bitte in diesem Sinne nicht um eine Neubewertung, aber um eine Einarbeitung der neuen Erkenntnisse in die Auswirkungsanalyse spätestens zum Satzungsbeschluss.

Zur aktuellen Offenlage hätte aus Sicht der Stadt Lübbenau/ Spreewald das Büro Stadt+Handel die neuen Erkenntnisse in Bezug auf die nachbargemeindlichen Interessen der beiden Kommunen mit Mittelzentrum Status eine Aktualisierung der Analyse vornehmen müssen.

Eine Bewertung der neu geplanten Ausrichtung des Standortes Postbautenstraße nimmt die Stadt Lübbenau/ Spreewald nicht vor, da die Änderungen zulässig sind und somit den über mehrere Jahre

bestehenden Einzelhandelsstandort aufwertet und den geänderten Qualitätsanforderungen und Wünschen der Kunden anpasst. Das diese Neustrukturierung und Erweiterung zu Konkurrenzen innerhalb des Gemeindegebietes Lübben/ Spreewald führt ist Bewertungsaufgabe der Stadt Lübben/ Spreewald. Die Stadt Lübbenau/ Spreewald empfindet den möglichen Kaufkraftverlust für die eigenen Standorte als Ansporn seine Gewerbetreibende dazu anzuhalten die Bindung an die Kunden durch Verbesserung/ Modernisierung zu erhöhen und stellt sich dieser Marktwirtschaftlichen Herausforderung.

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 38 – Stadt Luckau (vom 13.03.2019)

Keine Einwände

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Behörden, die Hinweise und abwägungsrelevante Belange äußern

Lfd. Nr. 22 – Landkreis Dahme-Spreewald, Dezernat I (vom 22.03.2019)

Die o. g. Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BNatSchG², NatSchZustV³, PlanZV⁴

Keine Einwände

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Durch die Beschränkung der Umbauten auf den bereits vorhandenen Bestand und der damit einhergehenden belegten Vermeidung von Neuversiegelungen sowie bei der Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Entstehung von Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 und 15 BNatSchG sowie des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Mit der geplanten Änderung in Form der Errichtung eines neuen Eingangsbereiches für das Handelsgebäude entstehen möglicherweise Beeinträchtigungen des Landschaftscharakters und somit des Landschaftsschutzgebietes. Daher ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde das Eintreten von möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hinsichtlich der Größe und Gestaltung zu prüfen. Bei entstehenden Beeinträchtigungen ist, in Abstimmung mit der Verwaltung des Biosphärenreservates Spreewald, ggf. eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung oder beim Vorliegen erheblicher, nachhaltiger Beeinträchtigungen eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung des Biosphärenreservates Spreewald notwendig.

Stellungnahme
Kenntnisnahme. Prüfung bei der Vorhabengenehmigung.

Die Pflege und typengerechte Nutzung der Streuobstwiese im westlichen, rückwärtigen Bereich des Vorhabengebietes ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen. Die Pflegeintervalle und -formen können mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. Biosphärenreservatsverwaltung abgestimmt werden.

Die im Umweltbericht im Punkt 2.3 dargestellten Auflagen zur Vermeidung und Minderung von naturschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Baum- und Artenschutzes sowie der Flächeninanspruchnahme sind in die textlichen "Grünfestsetzungen" unter der Nr.8 der Planzeichnung zu übernehmen.

Stellungnahme

Kenntnisnahme, ist bereits über Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen berücksichtigt.

Die Bereiche der privaten Grünflächen mit der Heckenpflanzung und der Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken sind gemäß ihrer Funktion als festgesetzte "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung gemäß Punkt 13.1 der Anlage zur PlanZV festzusetzen.

Stellungnahme

Wird nicht gefolgt. Die Maßnahme ist auch ohne die geforderte Festsetzung hinreichend bestimmt und gesichert.

Prüfung der Zuständigkeit gemäß § 1 Abs. 1 Satz1 NatSchZustV i. V. m. dem Erlass zur Zuständigkeit in Landschaftsschutzgebieten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 22.09.2017:

Nach dem aktuellen Erlass zur Zuständigkeit hinsichtlich der Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten prüft die untere Naturschutzbehörde, ob ein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1 des o. g. Erlasses vorliegt. Im konkreten Fall trifft die Fallkonstellation der Anlage 2A zu (Flächenbeschränkung unter 5 ha sowie Vorbereitung eines konkreten Einzelvorhabens in Form des Einzelhandelsstandortes unter einem einzelnen Vorhabenträger). Die Zuständigkeit zur Entscheidung des bestehenden Normenkonfliktes zwischen dem Bebauungsplan und der LSG-Verordnung liegt demzufolge hier bei der unteren Naturschutzbehörde.

Die untere Naturschutzbehörde prüft in dieser Konstellation nach Vorlage der benötigten Unterlagen gemäß Anlage 3A des o. g. Erlasses im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Vorliegen von Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 BNatSchG, wenn der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) beeinträchtigt wird oder keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 10 der Schutzgebietsverordnung des Biosphärenreservates möglich ist.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Da die Planung lediglich eine Nutzungsänderung bereits vorhandener Baulichkeiten zum Inhalt hat, wird davon ausgegangen, dass die Feststellung der Vereinbarkeit ohne größere Aufwendungen möglich ist.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG⁵, WHG⁶

Keine Einwände

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Es wird auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (vom 21.08.2017) hingewiesen.

Das Plangebiet grenzt an den Bettelgraben an. Der Bettelgraben ist ein Gewässer II. Ordnung und somit durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband "Nördlicher Spreewald" zu unterhalten. Anlagen im und am Gewässer bedürfen gemäß § 36 WHG und § 87 BbgWG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Um die Gewässerunterhaltung nicht zu behindern, ist ein Unterhaltungstreifen in einer Breite von 5 m von der Bebauung (auch Zäune) freizuhalten. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen vorzusehen.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die o.g. Stellungnahme war Bestandteil des Abwägungsvorgangs.

Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 21.08.2017

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:

Der Vorhabenstandort befindet sich derzeit nicht in einem nach § 100 BbgWG i. V. m. § 76 WHG ausgewiesenem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem nach § 150 BbgWG i. V. m. § 106 WHG übergeleiteten Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgebiet.

Das frühere Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) des Landes Brandenburg hat am 22.12.2013 die aktuellen Hochwassergefahrenkarten und die Hochwasserrisikokarten veröffentlicht (<http://www.mugv.brandenburg.de/info/hwrm/Karten>). Diese Karten sind noch keine festgesetzten Hochwasserrisikogebiete, da das Festsetzungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Karten den zu erwartenden Festsetzungszustand darstellen und somit bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen sind. Auch nach diesen Karten befindet sich das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung haben über den Anschluss an das öffentliche Netz zu erfolgen.

Die gesamte Bauausführung hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, so dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) sollte vorzugsweise als Brauchwasser genutzt werden (Schonung der Ressourcen) bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate unter Berücksichtigung von Standortbedingungen schadlos gegen Anlieger auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Bemessung von Versickerungsanlagen auch Flächenversickerungen entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik von den baulichen Anlagen zu den Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen eingehalten wird.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Der unteren Wasserbehörde sind dazu formlos vor Beginn der Maßnahme folgende Angaben mitzuteilen: a) die ungefähre Zeitdauer, b) die Menge, c) der Anfallort und d) der Ableitort.

Bei Grundwasserabsenkungen mit einer Grundwasserentnahmemenge > 2.000 m³/d ist die obere Wasserbehörde des Landesamtes für Umwelt (LfU) zuständig.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswasserableitungen über technische Anlagen wie z. B. Mulden, Rigolen oder ähnliches, Grundwasserentnahmen, etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

Erdaufschlüsse (z. B. Brunnen) sind gemäß § 49 WHG i. V. m. § 56 BbgWG bei der zuständigen Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Das Plangebiet grenzt an den Bettelgraben (z. T. auch als Deichsiedlungsgraben bezeichnet) an. Der Bettelgraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Anlagen im und am Gewässer bedürfen gemäß § 36 WHG und § 87 BbgWG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Um die Gewässerunterhaltung nicht zu behindern, ist ein Unterhaltungstreifen in einer Breite von 5 m von der Bebauung (auch Zäune) freizuhalten. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen vorzunehmen.

Auswertungsergebnis zur Stellungnahme vom 09.08.2017

Die untere Wasserbehörde ist von der Planung nicht betroffen, gab aber verschiedene Hinweise ab. U. a. wird die Freihaltung eines 5 m breiten Streifens entlang dem Bettelgraben gefordert, damit die Gewässerunterhaltung ungehindert stattfinden kann. Im vorliegenden Plangebiet kann

aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dieser Abstand an zwei Stellen nicht gewährleistet werden. Nahe dem Bettelgraben wurde zwischenzeitlich ein künstlicher Teich errichtet. Zwischen den Böschungen von Bettelgraben und Teich ist der Abstand von 5 m nicht gewährleistet. Eine Gebäude-Ecke des bestehenden Einzelhandelsgebäudes wurde nahe der Böschung des Bettelgrabens errichtet; auch hier kann der Abstand von 5 m nicht gewährleistet werden. Diese Situationen liegen im Bestand bereits seit Jahrzehnten vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gewässerunterhaltung durch diese Engstellen nicht behindert wird.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG⁷

Keine Einwände

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Untere Denkmalschutzbehörde

Bau- und Bodendenkmalschutz

Keine Einwände

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Einwände

Brandschutzdienststelle

Keine Einwände

Kataster- und Vermessungsamt

Keine Einwände

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der bisher vorgesehene Katastervermerk entspricht der nicht mehr gültigen Vorschriftenlage. Der vorzusehende Katastervermerk ist entsprechend Punkt 4.4 der „Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV)“ vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) auszufertigen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird durch redaktionelle Änderung des Bebauungsplans beachtet.

Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB, PlanZV⁸

Keine Einwände

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die in der Zeichenerklärung vorgenommene Erläuterung zum Planzeichen "OK" als Oberkante ist unzureichend. Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 ist die Bezeichnung vollständig vorzunehmen als Oberkante baulicher Anlagen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird durch redaktionelle Änderung des Bebauungsplans beachtet.

Für die Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes ist das Planzeichen Punkt 15.14 der Anlage zur PlanZV (sogenannte "Knötchenlinie") zu verwenden. Im Planentwurf findet die "Knötchenlinie" bereits Verwendung zur Darstellung der Abgrenzung der unterschiedlichen Emissionsbereiche. Das derzeit im Planentwurf verwendete Symbol der Baugrenze zur Darstellung der Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der

baulichen Nutzung ist daher entsprechend in der Planzeichenlegende zu erläutern. Ziel muss eine eindeutige und bestimmte Planung sein.

Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planzeichnung ist eindeutig (siehe § 23 Abs. 1 BauNVO).

Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 ist für die gewünschte Zulässigkeit der erforderlichen Stellplätze zu korrigieren. Korrekt muss es lauten: "Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Fläche oder innerhalb der Baugrenze zulässig."

Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung ist eindeutig. Der Ausschluss von Stellplätzen in den überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich kaum begründbar, denn die Darlegung, dass an der Stelle, an dem ein Haus errichtet werden darf, kein Auto stehen darf, dürfte im Regelfall kaum führbar sein. Insofern sind Stellplätze selbstverständlich in beiden Flächen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat "Spreewald" nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.

Die auf der Planzeichnung zitierte Brandenburgische Bauordnung ist vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren.

Stellungnahme

Die Hinweise werden durch redaktionelle Änderung des Bebauungsplans beachtet.

Zusätzlich zur Stellplatzsatzung der Stadt Lübben und der Baumschutzsatzung des Landkreises Dahme-Spreewald ist auch die im Plangebiet zu beachtende "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung in der Stadt Lübben (Spreewald) - Abwassersatzung" gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abwassersatzung ist unstrittig eine zu beachtende Norm. Nach § 9 Abs. 6 BauGB sind jedoch nur solche Normen als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufzunehmen, die für das Bebauungsplanverständnis oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies ist bei der Abwassersatzung nicht der Fall.

Das Ergebnis der Abwägung ist unter Angabe des im Schriftkopf benannten Aktenzeichens gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Lfd. Nr. 30 – IHK – Industrie- und Handelskammer Cottbus (vom 02.04.2019)

Aus den Anmerkungen in unserer Stellungnahme vom August 2017 haben sich Änderungen ergeben, was von uns im Interesse unserer Mitgliedsunternehmen begrüßt wird. Nachfolgend möchten wir Ihnen jedoch die weiterhin bestehenden Hinweise und Anmerkungen zur vorliegenden Planung übermitteln.

Die Vorschläge zur Größenbeschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten auf Basis der im Zentralen Versorgungsbereich anzutreffenden Verkaufsflächengrößen der Ladeneinheiten wurden von Ihnen eingearbeitet, was wir sehr begrüßen.

Stellungnahme
Kenntnisnahme.

Den Hinweis aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg zum Kapitel 2.3.1 Gemeinsame Landesplanung, dass die Planung weiterhin nicht im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung steht, sehen wir ebenfalls als aufrecht zu erhalten.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung hat stattgefunden. Dies wurde seitens der Raumordnungsbehörde bestätigt.

Anstrich fünf aus unserer Stellungnahme vom 4. August 2017, dass derzeit keine belastbare und ergebnisneutrale Einschätzung der Auswirkungen erfolgen kann, halten wir aufrecht.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Ohne Kenntnis einer Begründung kann dieser Vorbehalt nicht in die Abwägung eingehen. Ein ausführliches Verträglichkeitsgutachten lag den Beteiligungsunterlagen bei, eine Fortschreibung ist erfolgt.

Im Kapitel 2.3.13 Einzelhandelsgutachten gehen Sie unter Entwicklungen nach Fertigstellung des Gutachtens detaillierter auf die Veränderungen im Projekt ein. Es fehlt jedoch eine konkretere Aussage, welche der geprüften Sortimente zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches nicht angeboten werden können.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Anregung ist unverständlich. Es ist Aufgabe eines Gutachtens die Verträglichkeit einer Entwicklung zu prognostizieren. Es ist unerheblich, welche Entwicklungen dann nicht mehr verträglich sind.

Art der baulichen Nutzung:

Hier sollte noch einmal stärker deutlich werden, dass der Erhalt der Handelsstrukturen in der Innenstadt eine hohe Priorität hat. Die Formulierung „vorwiegend“ lässt für eine Auslegung zu viel Spielraum.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Anregung ist unverständlich. Im Kap. 2.1 Art der baulichen Nutzung wird der Begriff „vorwiegend“ ausschließlich im Zusammenhang mit der inhaltlichen Ausrichtung der Fläche verwendet. Andere Nutzungen, z.B. ergänzende Gastronomie sind zulässig, sofern die Ausrichtung des Projektes erhalten bleibt. Unabhängig davon ist es das Oberziel des Bebauungsplans die Funktion Lübbens als Mittelzentrum und Standort für die Versorgung auch außerhalb des täglichen Bedarfes zu stärken. Dies soll und muss in Einklang mit der Innenstadtentwicklung, insbesondere den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen. Vorhaben, die die positive Entwicklung der Innenstadt gefährden, sollen nicht zugelassen werden.

Daraus ableitend halten wir die abschließende Aussage aus unserer Stellungnahme vom August 2017 weiterhin aufrecht.

Stellungnahme

Die o.g. Stellungnahme war Bestandteil des Abwägungsvorgangs.

Stellungnahme der IHK vom 04.08.2017

5. Anstrich

Da der Handel einem steten Wandel unterliegt und sich vor allem Ladengeschäfte - egal ob großflächig oder kleinteilig - immer wieder neu dem Verbraucherverhalten anpassen müssen, sind

die Bestrebungen des derzeitigen Betreibers nach einer Erweiterung nachvollziehbar. Üblicherweise sind dazu gutachterliche Untersuchungen erforderlich, um erhebliche negative Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen, vor allem aber auf die jeweils schützenswerte Innenstadt bereits im Vorfeld auszuschließen. Für die Inhalte des aktuellen Bebauungsplanes liegt unserer Kenntnis nach derzeit keine entsprechende Untersuchung vor. Die vom Fachbüro Stadt+Handel vorgelegte Auswirkungsanalyse vom 12. Mai 2016 kann hierzu nicht herangezogen werden, da sie unter anderen Vorgaben erstellt wurde. Damit kann derzeit keine belastbare und ergebnisneutrale Einschätzung der Auswirkungen erfolgen.

Abschließende Aussage:

Zur vorliegenden Planung können wir uns aus den oben genannten Gründen, insbesondere aufgrund der fehlenden Inhalte in den textlichen Festsetzungen und der inaktuellen Auswirkungsanalyse, nicht abschließend äußern.

Auswertungsergebnis zur Stellungnahme vom 17.08.2017

Die IHK ist im vorliegenden Beteiligungsverfahren zu einer Beurteilung der Planung entsprechend ihres Aufgabenbereichs aufgefordert. (...) Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen fortgeschrieben. Anhand des künftigen Planungsstandes kann sich die IHK abschließend zum Bebauungsplan äußern.

Ergänzung zum Auswertungsergebnis zur Stellungnahme vom 17.08.2017

Da den Unterlagen ein Verträglichkeitsgutachten beigelegt hat, ist die Stellungnahme der IHK sachlich nicht nachvollziehbar. Inhaltliche Kritik am Gutachten, so wie von Bürgern mit der Folge einer umfangreichen Überarbeitung vorgebracht, erfolgte nicht.

Lfd. Nr. 43 – Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vom 20.03.2019)

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Die GL hat zuletzt mit Schreiben vom 16.08.2018 die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung mitgeteilt / zur Planung Stellung genommen.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen sollten die abweichenden Angaben zur zulässigen Verkaufsfläche (5.000 m²) und den nach Sortimenten differenziert festgesetzten Verkaufsflächen (Summe = 5.120 m²) ausgeräumt werden.

Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist bebauungsplantypisch, dass für die Ausfüllung der Festsetzungen ein Rahmen gebildet wird. Unter Einhaltung einer Obergrenze kann eine maßvoll-flexible Verteilung der einzelnen Sortimente erfolgen.

Unseren Einwand, dass die Planung nicht im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung steht (Grundsätze 2.4 und 4.8 Abs. 1 und 5 LEP B-B), halten wir aufrecht. Mit den Grundsätzen der Raumordnung gemäß LEP B-B sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP HR haben Sie sich auseinandergesetzt.

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. 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.

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung ist erfolgt.

Hinweise

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Z. im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S.9)

Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota), den

Neumann Fachbereichsleiter
Fachbereich III Bauwesen

VII Anlagen

1 Biotypenkartierung



2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 des UVPG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob durch die geplanten Festsetzungen auch Prüfungsvorgänge im Zusammenhang mit einer Umweltverträglichkeit entsprechend dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) durchzuführen sind. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die Umgestaltung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Postbautenstraße 20 gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.1 in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG zu bewerten: Es wird ein festgesetzter Bebauungsplan geändert; die Geschossfläche beträgt mehr als 5.000 m². Es ist daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Diese erfolgt anhand der Kriterien der Anlage 3 des UVPG.

Aus dem brandenburgischen Landesrecht (BbgUVPG) ergeben sich keine zusätzlichen Prüferfordernisse. Die geringfügige Verbreiterung der Postbautenstraße ist gemäß Anlage 1 Nr.18-20 nicht prüfpflichtig.

Die Umgestaltung des Einzelhandels auf dem Grundstück ist gemäß Anlage 1 Nr. 26 ebenfalls nicht prüfpflichtig.

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, Abrissarbeiten

Der Eigentümer des Grundstücks Postbautenstraße 20 beabsichtigt die Umgestaltung des Einzelhandelsstandortes. In dem vorhandenen Gebäude, das derzeit von einem Baumarkt und einem Verbrauchermarkt genutzt wird, soll der Verbrauchermarkt deutlich vergrößert werden. Die Flächen für den Baumarkt werden entsprechend verkleinert.

Die Umbaumaßnahmen finden im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes statt. Nach außen wird im Wesentlichen die Umgestaltung des Eingangsbereichs sichtbar sein.

Die Außenanlagen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Beete, bepflanzte Bereiche) bleiben ebenfalls nahezu unverändert. Nähere Details über die geplanten Baumaßnahmen können dem Kapitel II 1 „Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans“ (S. 27) entnommen werden.

Unabhängig von den seitens des Eigentümers geplanten Umbaumaßnahmen beabsichtigt die Stadt Lübben (Spreewald) seit längerer Zeit die Verbreiterung der angrenzenden Postbautenstraße. Die Straße, die im Bestand nur unzureichend ausgebaut ist (u. a. fehlende Gehwege), soll ihrer Funktion als Sammelstraße entsprechend auf eine zukünftige Gesamtbreite von insgesamt 12,25 m erweitert werden. Es soll ausreichend Raum für den Fuß- und Radverkehr und eine Entwässerungsmulde geschaffen werden. Gegenwärtig ist die Straßenverkehrsfläche nur ca. 10 m breit.

Das Grundstück Postbautenstraße 20 hat künftig eine Größe von ca. 2,6 ha. Das Grundstück war früher ca. 300 m² größer. Die Reduzierung der Grundstücksgröße erklärt sich durch einen Geländestreifen entlang der Postbautenstraße, den der Eigentümer künftig zur Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche abgeben muss.

Das auf dem Grundstück Postbautenstraße 20 stehende Gebäude kann künftig eine Grundfläche von ca. 8.580 m² aufweisen. Gegenüber dem gegenwärtigen Bestand sind geringfügige Erweiterungen, zumeist im Eingangsbereich sowie nahe einer rückwärtigen Ladezone möglich. Die Erweiterungen nehmen im Wesentlichen Flächen in Anspruch, die bereits durch Stellplätze oder Lagerflächen versiegelt sind. Bislang waren innerhalb des Gebäudes ca. 7.600 m² Verkaufsfläche vorhanden. Künftig soll die Verkaufsfläche auf 5.800 m² reduziert werden. Die Reduzierung der Verkaufsfläche erklärt sich im Wesentlichen dadurch, dass der Baumarkt über eine überdachte Freifläche verfügte, die als Verkaufsstätte diente. Diese überdachte Fläche soll künftig nicht mehr zum Verkauf, sondern nur noch als Lager und Anlieferung genutzt werden.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Die Stellplatzanlage der nördlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe (Takko und Reno) werden über das Grundstück Postbautenstraße 20 erschlossen.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere und biologische Vielfalt

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung kann dem Umweltbericht, Kapitel III 2.1 „Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)“, S. 53, entnommen werden.

1.4 Erzeugung von Abfällen i. S. von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Im Rahmen der Baumaßnahmen, die zumeist im Inneren des Gebäudes stattfinden, werden Abfälle – im Wesentlichen Bauschutt und ähnliche Abfälle – anfallen.

Beim Betrieb des Einzelhandels entsteht Abfall, der in Bezug auf seine Zusammensetzung mit Hausmüll vergleichbar ist. Gefährliche oder giftige Abfälle entstehen nicht.

1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Über den Bestand hinausgehende Umweltverschmutzungen oder Emissionen entstehen im Wesentlichen durch zeitlich begrenzte Baumaßnahmen. Weitere Auswirkungen sind nicht anzunehmen. Die Umbaumaßnahmen werden bezüglich der Kundenfrequentierung als neutral eingeschätzt. Zusätzlicher Lärm, z. B. durch an- und abreisende Kunden, sind nicht anzunehmen. Die geringfügige Verbreiterung der Postbautenstraße wird ebenfalls keine Auswirkungen haben; hierdurch werden keine neuen Verkehrsströme generiert.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1 verwendete Technologien,

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle i. S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen i. S. des § 3 Abs. 5 a BImSchG

Eine Unfallgefahr besteht im Wesentlichen im Rahmen der Baumaßnahmen. Das Risiko besteht im potentiellen Eintrag boden- oder grundwassergefährdender Stoffe durch Havarien von Baufahrzeugen oder -geräten. Bei vorschriftenkonformen Umgang mit solchen Unfallereignissen können die Folgen durch entsprechende Schutzmaßnahmen, wie z. B. oberflächlichen Bodenaustausch, stark begrenzt werden.

Im Umfeld sind keine Betriebe vorhanden, von denen ein zu berücksichtigendes Störpotenzial ausgeht.

Eine Erhöhung des Risikos während des Betriebs gegenüber dem Bestand ist nicht zu erwarten. Die fortwährende Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe ist nicht mit einer erhöhten Unfallgefahr verbunden.

In Bezug auf den Klimawandel wäre die Beeinflussung durch Hochwasser denkbar. Da das Grundstück weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets liegt, noch von einem 100-jährigen Hochwasser betroffen wäre, sind solche Auswirkungen jedoch nicht zu befürchten.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft Über den Bestand hinausgehende Risiken sind mit der Planung nicht verbunden.

2. Standort des Vorhabens

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

a. Fläche für Siedlung und Erholung

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Geltungsbereich des B-Plans VEP 3, der die Errichtung von Einzelhandel ermöglicht. Die Fläche ist im Bestand als Siedlungsfläche einzustufen. Die künftigen Festsetzungen führen zu keinen Änderungen, das Plangebiet ist auch weiter als Siedlungsflächen einzustufen.

Die Streuobstwiese sowie das Regenrückhaltebecken sind weder gegenwärtig noch künftig nicht öffentlich zugänglich und weisen daher keine Erholungsfunktion auf.

b. Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen

Der durch das Vorhaben betroffene Bereich wird nicht forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzt.

c. sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans VEP 3 zur Art der baulichen Nutzung (Einzelhandelshandelsnutzungen) werden auch künftig beibehalten; es ergeben sich keine Änderungen.

d. Verkehr

Die Postbautenstraße wird um ca. 300 m² verbreitert. Da der ca. 2-3 m breite Streifen bereits heute faktisch als Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche genutzt wird - innerhalb der Fläche liegt z. B. eine Bushaltestelle – ergeben sich aber keine relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand.

e. Ver- und Entsorgung

Der durch das Vorhaben betroffene Bereich benötigt keine Erschließung durch zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen. Das im Grundstücksteil gelegene Regenrückhaltebecken bleibt erhalten. Es ergeben sich keine Änderungen.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung kann dem Umweltbericht Kapitel III 2.1 „Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)“, S. 53, entnommen werden.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):2.3.1 Natura 2000 – Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes.2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes2.3.7. gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Aussagen zu den o. g. Schutzgebieten – sofern überhaupt zutreffend – können im Wesentlichen dem Umweltbericht Kapitel III 2.1 „Bestandsaufnahme (Basisszenario und Nichtdurchführung der Planung)“, S. 53, entnommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Zentralen Ortes; die Stadt Lübben ist im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) als Mittelzentrum dargestellt. Näheres kann dem Kapitel I 2.3.1 „Gemeinsame Landesplanung“, entnommen werden.

Denkmäler sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, Details können dem Kapitel I 2.2.8 „Denkmalschutz“, entnommen werden.

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Das Einzugsgebiet des Einzelhandels wird im Einzelhandelsgutachten näher beschrieben. Insgesamt werden 5 verschiedene Zonen definiert, die – je nach Entfernung vom Plangebiet – unterschiedlich durchdrungen werden. Die äußeren Zonen werden ungefähr durch die Orte Schwerin, Beeskow, Burg und Dahme/Mark markiert.

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen sind auf das eigentliche Grundstück und seinen unmittelbaren Nahbereich beschränkt.

3.2 etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Das geplante Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen im Sinne des Gesetzes.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Da bei der vorliegenden Planung die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung sowie die vorhandene Begrünung im Wesentlichen unverändert verbleiben sind keine schweren und komplexen stadträumlichen und umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Auch durch das allgemeine Unfallrisiko sind keine solchen Auswirkungen zu erwarten.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen beschränkt sich auf das allgemeine Unfallrisiko bei der Nutzung eines Einzelhandelsstandortes und unterscheidet sich nicht vom allgemeinen Unfallrisiko von nicht-prüfrelevanten Anlagen und Einrichtungen. Die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts und das Umweltrisiko insgesamt werden als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

3.5 voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Das Grundstück ist bereits bebaut. Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die Inanspruchnahme von Grund und Boden, sind bereits Mitte der 1990er Jahre eingetreten.

Das Grundstück ist sowohl im FNP als auch im kommunalen Einzelhandelskonzept für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Bezüglich der Nutzung des Grundstücks kann daher davon ausgegangen werden, dass das Grundstück dauerhaft als Standort für Einzelhandel genutzt wird.

Bei Umkehrung der umweltbezogenen Auswirkungen müssten die vorhandenen baulichen Anlagen abgerissen werden. Technisch wäre dies relativ leicht zu bewerkstelligen; bei den Abrissen dürfe im Wesentlichen Bauschutt anfallen. Die Nutzung, die bei Aufstellung des bisher gültigen Bebauungsplans VEP 3 vorhanden war – landwirtschaftliche Fläche bzw. Brachland – ließe sich relativ problemlos wieder aufnehmen. Da eine solche Maßnahme weder im Interesse der Stadt Lübben noch des Eigentümers liegt ist die Umkehrung der Auswirkungen jedoch sehr unwahrscheinlich.

3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Der Einzelhandelsstandort wird im Zusammenhang mit benachbarten Flächen betrieben. Nördlich grenzen zwei Märkte – Schuhmarkt „Reno“ und Textilmarkt „Takko“ an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Fleischerei ansässig. Die Fläche wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Lübben als „Standortbereich Postbautenstraße“ bezeichnet. Nähere Aussagen zu diesem Standortbereich sowie zu anderen Standorten innerhalb der Stadt Lübben können dem Kapitel I 2.3.7 „Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Lübben (Spreewald)“, S. 18, entnommen werden.

Aussagen zu dem Zusammenwirken des Standortes an der Postbautenstraße mit Einzelhandelsstandorten außerhalb Lübbens können dem Einzelhandelsgutachten entnommen werden.

3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

In Bezug auf Auswirkungen auf den Nahbereich sind im Wesentlichen auf potenzielle Schallbelästigungen beschränkt. Diese lassen sich durch eine Begrenzung von Betriebs- und

Nutzungszeiten vermindern, beispielsweise durch ein Verbot nächtlicher Anlieferungsvorgänge. Solche Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der bisher Nutzungen vereinbart. Auswirkungen auf Einzelhandelsstandorte außerhalb des Geltungsbereichs würden sich im Wesentlichen durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche erreichen lassen. Dies würde jedoch dazu führen, dass man statt dem Betriebstyp „Verbrauchermarkt“ lediglich einen kleineren Discounter bzw. Vollsortimenter betreiben könnte.

Fazit

Nach der Prüfung des Kriterienkatalogs aus dem Bundesrecht sowie der anschließenden Prüfung in Anlehnung an die Kriterien der Anlage 3 zum UVPG ist hinsichtlich der geplanten Vergrößerung des Verbrauchermarkts mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.