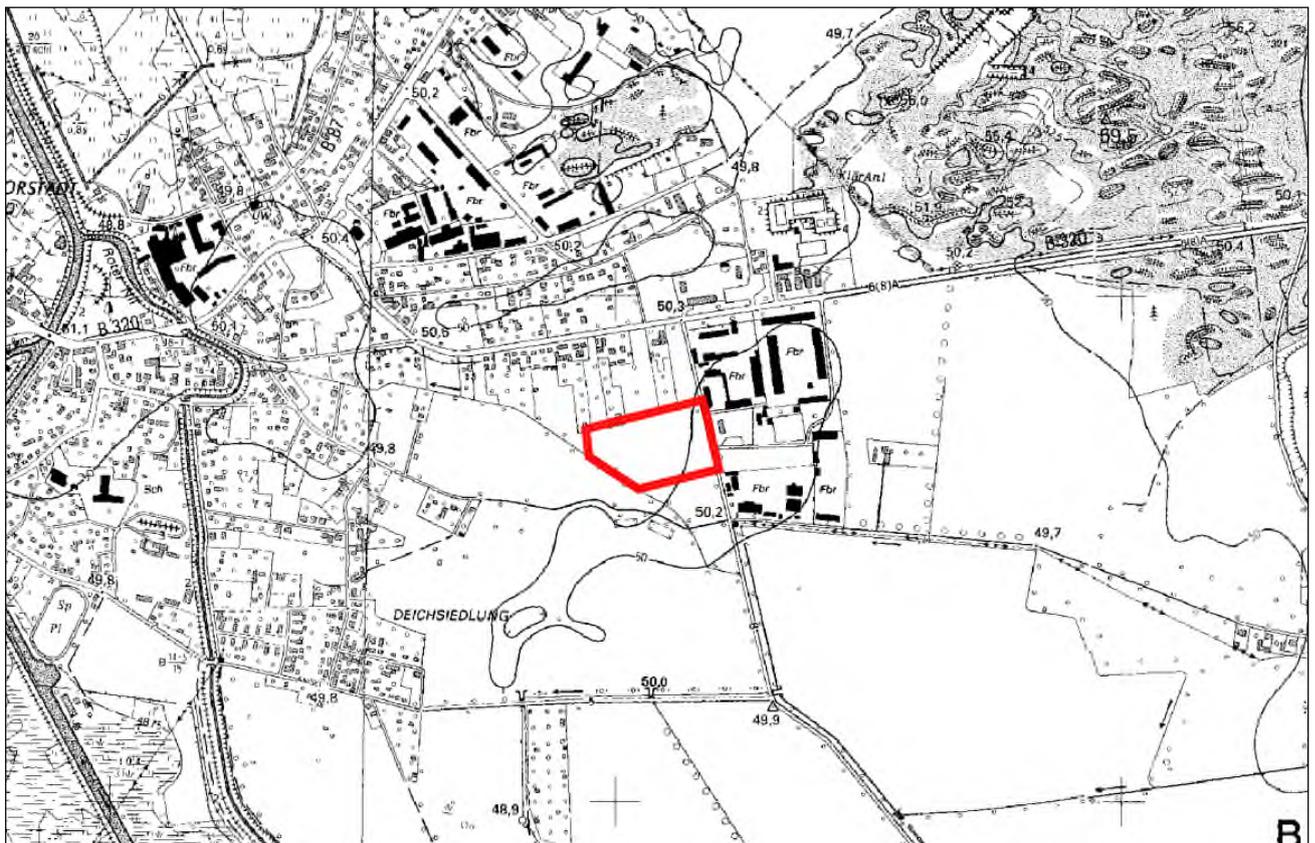


Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 26 „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“

für das Grundstück Postbautenstraße 20



Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota), Februar 2021

**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

1. Plangebiet

Für das ca. 2,6 ha große Plangebiet wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) vom 28.01.2021 der Bebauungsplan Nr. 26 „Einzelhandelsstandort Postbautenstraße“ festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus dem Grundstück Postbautenstraße 20 und liegt ca. 1,5 km östlich des Stadtzentrums, somit außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Lübbener Innenstadt. Auf den Grundstücken Postbautenstraße 14 und 15 sind ebenfalls Einzelhandelsbetriebe ansässig. Diese Grundstücke verfügen über keinen eigenen Anschluss an die angrenzende Postbautenstraße; die Erschließung erfolgt über das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans und ist grundbuchrechtlich gesichert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Postbautenstraße sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig, die z. T. ihre Produkte auch an den Endverbraucher verkaufen. Im Süden grenzt eine brach liegende Fläche an das Plangebiet an. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet der Deichsiedlungsgraben (auch als „Bettelgraben“ bezeichnet), daran anschließend liegen Wohngrundstücke der Deichsiedlung.

Der städtebaulich integrierte Standort weist trotz seiner Randlage enge Bezüge zur westlich angrenzenden Wohnbebauung auf und ist mit dem ÖPNV erreichbar. Die Postbautenstraße verbindet den Standort nach Norden mit der Lieberoser Straße (L 44) und somit mit der Lübbener Innenstadt und dem östlich gelegenen Ortsteil Radensdorf und den dort angrenzenden Nachbargemeinden, Richtung Süden führt die Postbautenstraße zum REHA-Zentrum Lübben.

2. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

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 und marktadäquat umgestaltet werden. Die Umbaumaßnahmen finden im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes statt, nach außen wird die Umgestaltung im Erscheinungsbild des Eingangsbereichs sichtbar werden. Die Außenanlagen (Stellplätze, Grundstückszufahrten, Beete, bepflanzte Bereiche) bleiben ebenfalls nahezu unverändert.

Seit dem Jahr 2015 ist als städtebauliche Zielvorgabe bei allen Einzelhandelsvorhaben das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald), Stand 08.10.2015, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Die Stadt Lübben (Spreewald) beabsichtigt zudem seit längerer Zeit die Verbreiterung der angrenzenden Postbautenstraße, unabhängig von den geplanten Umbaumaßnahmen. Bislang wurde lediglich die Fahrbahn errichtet, die Seitenbereiche und insbesondere die Gehwege sind nicht ausgebaut. Entsprechend ihrer Funktion als Sammelstraße und dem Ziel ausreichend Raum für den Fuß- und Radverkehr und eine Entwässerungsmulde zu schaffen, soll die Gesamtbreite der Postbautenstraße erweitert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts 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.

Zudem enthält der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 keine sortimentspezifische Reglementierung, so dass an diesem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der gelegenen Standort zentrenrelevante Sortimente ohne Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden können. Das geltende Planungsrecht steht somit nicht im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015. Ein Planungserfordernis ist auch hieraus abzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zudem 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 vom Grundstückseigentümer zunächst beantragt – ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden, könnte dieser Bebauungsplan nur das konkret beantragte Bauprojekt zulassen. Eine Anpassung an sich ändernde wirtschaftliche und städtebauliche Rahmenbedingungen wäre ohne Änderung des Planungsrechts nicht möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen eine marktadäquate Erweiterung des Verbrauchermarktes planungsrechtlich ermöglicht werden, zum anderen sollen aber auch negative Auswirkungen, insbesondere eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Lübbener Innenstadt sowie auf die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Lübben (Spreewald) und den Nachbargemeinden im Einzugsbereich des Verbrauchermarktes, vermieden werden.

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.

Die Umsetzung der angestrebten Planungsziele wird im Bebauungsplan insbesondere durch die folgenden Festsetzungen planungsrechtlich gesichert:

- Beschränkung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf maximal 5.000 m² einschließlich Festlegung eines Mindestanteils von 75% der Verkaufsfläche (VKF) an nahungsrelevantem Sortiment;
zusätzliche Beschränkung der VKF für Warengruppen der zentrenrelevanten Sortimente, orientiert an der Bestandsbebauung im zentralen Versorgungsbereich der Lübbener Innenstadt zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der dortigen Verkaufsflächenstruktur
- Beschränkung der Verkaufsfläche eines aufgrund der Gebäudegröße bzw. Geschossfläche grundsätzlich möglichen weiteren Einzelhandelsbetriebs auf max. 800 m² Verkaufsfläche (VKF), der ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten darf;

- betriebsbezogene Sortimentsbeschränkung auf einen maximalen Anteil von 10% der VKF für zentrenrelevante Randsortimente
- Beschränkung der Lärmemissionen der Betriebe und Anlagen im Plangebiet durch Festlegung von Emissionskontingenten und Richtungssektoren
 - Festsetzung einer Streuobstwiese mit Rückhaltebecken im westlichen Grundstücksfreibereich, einer mit Laubbäumen durchsetzten Gehölzpflanzung an der Grundstücksgrenze zur Poststraße, Laubbaumpflanzungen zur Gliederung der Parkplatzfläche und Fassadenbegrünung
 - Festlegung des Bereichs, in dem Außenanlagen zulässig sind und Größenbeschränkung dieser Anlagen
 - Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich konkreter Maßangaben

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan, gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB), werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt III).

3. Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) hat in Ihrer Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 beschlossen.

Mit Schreiben vom 06.07.2016 teilte die gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg (GL) zunächst mit, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung nicht bestätigt werden kann. Diese Einschätzung basierte auf der ursprünglichen Vorhabenplanung, die von einem Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 5.900 m² ausging. Nach Anpassung der Vorhabenplanung, d. h. insbesondere Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auf Anfrage der Stadt erneut Stellung genommen und auf Grundlage des LEP B-B mitgeteilt, dass die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. 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 Kernbereiche überschritten wird. Die Behörde bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 20.03.2019, dass sich die Stadt mit den Grundsätzen der Raumordnung gemäß LEP B-B sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP HR ausreichend auseinandergesetzt hat. (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt V. Kap. 9.).

Die Stadt hat ein Einzelhandelsgutachten beauftragt (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt I. Kap. 2.3.13), dass die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Erweiterung des Verbrauchermarktes auf seine Verträglichkeit hin geprüft hat. 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. Im Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt sowie von zentralen Orten außerhalb Lübbens verursacht werden.

Der LEP HR verfolgt für den Geltungsbereich im Grundsatz die gleichen Planungsziele wie der LEP B-B. Eine erneute Abfrage nach der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und eine Anpassung des Gutachtens 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 beachtet (Ziele der Raumordnung) und berücksichtigt (Grundsätze der Raumordnung).

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets wurde das zuständige Fachministerium um Zustimmung zur Planung ersucht. Nach Prüfung der Voranfrage teilte das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft – MLEUL Referat 44, Naturschutz in Planungen und Zulassungsverfahren – 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.

In der Zeit vom 2. Juli bis einschließlich 10. August 2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 4. Februar 2019, zudem wurde die Durchführung der Auslegung mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25. Februar bis einschließlich 27. März 2019. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 lag in dieser Zeit mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich aus und war auf den Internetseiten der Stadt sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen wurden geprüft. Auch alle von der Bauleitplanung betroffenen Belange, die mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar sind, wurden in den Prozess der Abwägung öffentlicher und privater Belange einbezogen. Im Ergebnis der angemessenen Gewichtung und Abwägung der einzelnen Belange durch die Stadt wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.11.2019 der Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendenden entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) hat den Bebauungsplan Nr. 26 durch Beschluss vom 28. Januar 2021 festgesetzt. Die Satzung wurde im Amtsblatt Nr. 2/2021 am 12.02.2021 auf Seite 4 verkündet und ist am 13.02.2021 in Kraft getreten.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

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 wurde daher vor Einleitung des Verfahrens eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchgeführt. Diese erfolgte 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.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse in Form eines Umweltberichts in die Planung eingeflossen sind. Untersucht und dargestellt wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

Die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen die im Folgenden aufgeführten Regelungen.

Der Betrieb des Einzelhandelsstandorts wirkt sich auf das *Schutzgut Mensch* im Wesentlichen in schalltechnischer Hinsicht aus. Betroffen sind umgebende Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Ratsvorwerker Weg Nord“. Dieser Bebauungsplan wurde Anfang der 2000er Jahre – und damit deutlich nach Errichtung des Einzelhandelsbetriebs Postbautenstraße 20 – festgesetzt. Im Plangebiet selbst wird ausschließlich Einzelhandel betrieben, diese Nutzung ist gegenüber Schalleinwirkungen nicht empfindlich und ist somit nicht näher zu betrachten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in direkter Nachbarschaft zum Einzelhandelsstandort, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen in Festsetzungen überführt:

- Festlegung der beiden Teilflächen unterschiedlicher Emissionsbereiche, „Gebäude, Anlieferung“ (EB1) und „Stellplatz“ (EB2), der Richtungssektoren 1 und 2 sowie von maximal zulässigen Emissionskontingenten für diese Bereiche.

Folgende gutachterlich empfohlene Schallschutzmaßnahme ohne bodenrechtlichen Bezug wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, den der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger mit der Stadt geschlossen hat:

- Verpflichtung zum Erhalt und ordnungsgemäßen Betrieb der bestehenden Schrankenanlagen auf dem Vorhabengrundstück zwecks Einhaltung des bisherigen Verbotes nächtlicher Fahrbewegungen (zwischen 22 – 6 Uhr).

Das Plangebiet liegt – wie große Teile der Stadt Lübben (Spreewald) – in der Schutzzone 3 des *Biosphärenreservats Spreewald* und ist somit als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung ausgewiesen. Nach Untersuchung der einzelnen Schutzgüter wird im Umweltbericht aufgezeigt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind. Daraus kann geschlossen werden, dass die Planung auch mit dem Schutzanspruch des Landschaftsschutzgebiets in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservats (Harmoonische Kulturlandschaft) verträglich ist.

Die plangebietsbezogenen Untersuchungen legen zum *Schutzgut Flora und Fauna* dar, dass mit dem Teich und der Streuobstwiese im nordwestlichen Teil des Plangebietes Potential für streng oder besonders geschützten Arten/Artengruppen vorhanden ist. Dies sind insbesondere Amphibien (Frösche), Reptilien (Zauneidechsen), Brutvögel und Fledermäuse. Sofern Beeinträchtigungen dieser 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.

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:

- 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.

Im städtebaulichen Vertrag wurden zudem folgende Regelungen aufgenommen:

- Maßnahmen zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume von Amphibien, Reptilien und Brutvogelarten.
- Schutz des Baumbestands während der Bauzeit gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ und (sinngemäß) RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege“.
- 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 Lichtmissionen zum Schutz von Mensch und Natur.

Im Ergebnis der *Eingriffsbewertung* wurde festgestellt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt und für die betroffenen Schutzgüter Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen ist.

Im Bestand sind im Plangebiet bereits ca. 20.385 m² versiegelt. Darüber hinaus sind ca. 550 m² so stark verdichtet, dass man diese Flächen ebenfalls als versiegelt bewerten kann. Es sind keine zusätzlichen Neuversiegelungen geplant.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 werden zudem 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.

Vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der Planungsabsichten konnten für die *anderen Schutzgüter* (hier insbesondere Wasser/Grundwasser, Klima, Luft) keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB festgestellt werden. Auch sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Die Erhebung und Auswertung der Schutzgüter wurden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge im Gemeindegebiet (z. B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz usw.). *Schutzgebiete* werden durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinflusst, eine Ausweitung des Untersuchungsraums war daher nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation des Eingriffs gemäß den Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gemäß BauGB erreicht.

Erhebliche durch das Vorhaben verursachte *Verkehrsbelastungen* und *Stellplatzprobleme* sind durch die beabsichtigte Nutzung und bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

5. **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Bebauungsplan**

Im Januar 2018 haben die Stadtverordneten der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Mein Lübben 2030“ beschlossen, mit einer prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung und dem Erreichen von 15.000 Einwohnern im Zieljahr 2030. Gegenüber der Einwohnerzahl von 2015 (13.960) wird somit ein Zuwachs um 1.040 Einwohner erwartet.

Seit Oktober 2015 liegt für die Stadt zudem ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.

Insbesondere diese beiden Konzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Abwägung in diesem Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren lag ein Planstand zugrunde, der die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von 5.900 m² Verkaufsfläche ermöglichte. Zudem erfolgte auf der Planzeichnung der Hinweis, dass die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente im weiteren Verfahren beschränkt werden soll.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 26, weiterhin galt es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Verbrauchermarktes zu schaffen.

Im Anschluss an das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurden folgende Untersuchungen ergänzt:

- schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzfachbeitrag
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs
- Umweltbericht

Im Ergebnis der Auswertung und der anschließend an das frühzeitige Beteiligungsverfahren erstellten Gutachten wurden insbesondere folgende Festsetzungen neu gefasst bzw. geändert und ergänzt:

- Zum besseren Verständnis der textlichen Festsetzung der zulässigen Grundfläche, die Bezug auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche nimmt, wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die zulässige Grundfläche gemäß dieser Festsetzung ca. 8.580 m² beträgt.
- Für das geplante Eingangsgebäude wurde anstatt der Oberkante des Baukörpers Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse für dieses Baufenster von II auf III erhöht.
- Das den im südlichen Plangebiet vorgesehenen Anlieferungsbereich überdeckende Vordach liegt nun innerhalb der Baugrenze.
- Die festgesetzte Grünfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurde entsprechend des Wasserrechtes auf eine Breite von 5 m zur Böschungskante des Grabens verbreitert.
- Gemäß Einzelhandelsgutachten erfolgte eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf maximal zulässige 5.000 m² und Festsetzung, dass auf mindestens 75 % der ausgeschöpften Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden müssen. Zudem wurden Obergrenzen für die Verkaufsflächen einzelner Sortimente festgesetzt.
- Gemäß Einzelhandelsgutachten erfolgte ergänzend die Zulassung von Einzelhandels-einrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Sortiment entsprechend der beigefügten „Lübbener Liste“. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe ist auf 800 m² beschränkt, zudem darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Randsortiment maximal 10 % betragen.
- Gemäß Schallgutachten können Lärmschutzwände sinnvoll sein, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen der Errichtung solcher Anlagen nicht im Wege stehen. Aus diesem Grund erfolgte die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, zu denen auch Schallschutzwände zählen, außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Zudem wurde ein Hinweis auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ aufgenommen, die zur Einsichtnahme im Fachbereich Bauwesen bereitgehalten wird.

- Gemäß der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die Festlegung der beiden Teilflächen unterschiedlicher Emissionsbereiche, „Gebäude, Anlieferung“ (EB1) und „Stellplatz“ (EB2), der Richtungssektoren 1 und 2 sowie die Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten für diese Bereiche.
- Der Hinweis des Kreisentwicklungsamtes zur Bezeichnung des Planzeichens 15.14 („Knötchenlinie“) wurde berücksichtigt; die Legende der Planzeichnung wurde entsprechend geändert.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen insbesondere zu den folgenden Punkten ergänzt bzw. angepasst:

- Ergänzungen hinsichtlich der Ziele der Raumordnung
- Ergänzung um den Hinweis, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs liegt, in dem ein befristetes Recht zur Aufsuchung von tiefer liegenden Kohlenwasserstoffen vorliegt.
- Der Hinweis, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann wurde, um den Hinweis ergänzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung entschieden wird.
- Die Begründung wurde bezüglich der aktuellen Verkehrsbelegung der L 44 fortgeschrieben.
- Lage des Plangebietes in einem Risikogebiet Hochwasser, entsprechend 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 [siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Abschnitt III Umweltbericht: die Bebaubarkeit des Plangebiets richtet sich bislang nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, der Bebauungsplan Nr. 26 ersetzt nach seiner Festsetzung das bislang geltende Planungsrecht, das zulässige Maß der Bodenversiegelung bleibt gleich]

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen.

Erneute Anfrage nach den Erfordernissen der Raumordnung

Aufgrund der fortgeschriebenen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut um Stellungnahme gebeten. Daraufhin wurde der Stadt mit Schreiben vom 16.08.2018 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 wurde im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt, eine Änderung der städtebaulichen Zielesetzung und Festsetzung im Bebauungsplan ist im Ergebnis nicht erforderlich (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt I. Kap. 2.3.1. und 2.3.13 sowie Abschnitt IV. Kap. 4).

Planungsziel bleibt die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes am Einzelhandelsstandort Postbautenstraße außerhalb des städtischen Kernbereichs. Künftig soll diesem eine maximal zulässige Verkaufsfläche von bis zu 5.000 m² zugesprochen werden. Mindestens 75% der ausgeschöpften Verkaufsfläche muss mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bestückt werden.

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 Erweiterung steht im Einklang mit der Innenstadtentwicklung, insbesondere den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Auswirkungsanalyse für die Erweiterung/Umstrukturierung des Verbrauchermarktes in Lübben (Spreewald), Postbautenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ [Stadt + Handel, Dortmund, Neuaufstellung, 03.07.2019] bestätigt, dass die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes eine Stärkung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Lübben mit sich bringt. Außerdem wird durch die geplante Vergrößerung eine marktadäquate Aufstellung des Verbrauchermarkts ermöglicht, die sich ebenfalls positiv auf die Nahversorgung im östlichen Teil des Stadtgebiets Lübben auswirkt. Eine Gefährdung des Innenstadtzentrums kann weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ist nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Umland Märkte geschlossen oder umstrukturiert werden müssen.

Damit sich der Standort Postbautenstraße verträglich in die zentralörtliche Struktur der Stadt Lübben einordnen kann, wurde mit vorliegendem Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche sowie die Konkretisierung der Zulässigkeit einzelner Sortimente festgesetzt.

In Bezug auf nutzungsbedingte Emissionen (Schall) hat ein Gutachten ergeben, dass der Betrieb des Verbrauchermarktes möglich ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan Abschnitt II. Kap. 2.5). Mit vorliegendem Bebauungsplan wurden durch Festsetzung (Schallkontingentierung) sowie im städtebaulichen Vertrag (Zufahrtsbeschränkung in den Nachtstunden) die erforderlichen Maßnahmen zur Bewältigung möglicher Konflikte getroffen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange resultierte kein Änderungserfordernis für das aufgestellte Planungsziel. Die Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Weiterentwicklung der Planung nach Abschluss des Verfahrensschritts führten im Ergebnis zu folgenden redaktionellen Ergänzungen des Bebauungsplans.

- in der Begründung wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Bauantragsverfahren die Einhaltung der im B-Plan festgesetzten Schallkontingente nachgewiesen werden muss
- aktueller Stand der Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch und Brandenburgische Bauordnung
- Formulierung des Katastervermerkes entsprechend der aktuellen Vorgaben im Erlass
- Ausfertigungsvermerk entsprechend der aktuellen Empfehlung der Genehmigungsbehörde

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Die vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden in

der Abwägung berücksichtigt. Änderungen der Planzeichnung waren im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

6. Städtebaulicher Vertrag

Zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Dieser enthält u. a. folgende Regelungen:

- Maßnahmen zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume von Amphibien, Reptilien und Brutvogelarten.
- Schutz des Baumbestands während der Bauzeit gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ und (sinngemäß) RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege“.
- 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).

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird seit den 1990er Jahren als Einzelhandelsstandort genutzt. Diese Nutzung steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt, 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 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.

Vorhabenbezogenes Planverfahren

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

Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota), den

Albrecht-Hugler
Fachbereichsleiterin
Fachbereich III Bauwesen